世联行

2020 MARKET REPORT

粤港澳大湾区商品住宅市场年度报告

世联研究

2021.03

VISIT…

LANZAROTE

Caliente.com

世联行

报告出品：世联研究

集团战略投资中心	戴毅
广州世联研究院	崔登科、陈薇薇
深圳市场研究部	韩丹
东莞市场研究部	蔡森、邱柯竟男
惠州市场研究部	张志广、罗钰、王璐瑶
佛山市场研究部	谭焯华、黄晓琳
珠海市场研究部	陈诗敏、卢敏诗
中山市场研究部	许艺虹
江门市场研究部	王颖、谭海进
肇庆市场研究部	王颖、曹思欣



CONTENTS 目录


宏观篇



政策篇


销售篇


土地篇


库存篇

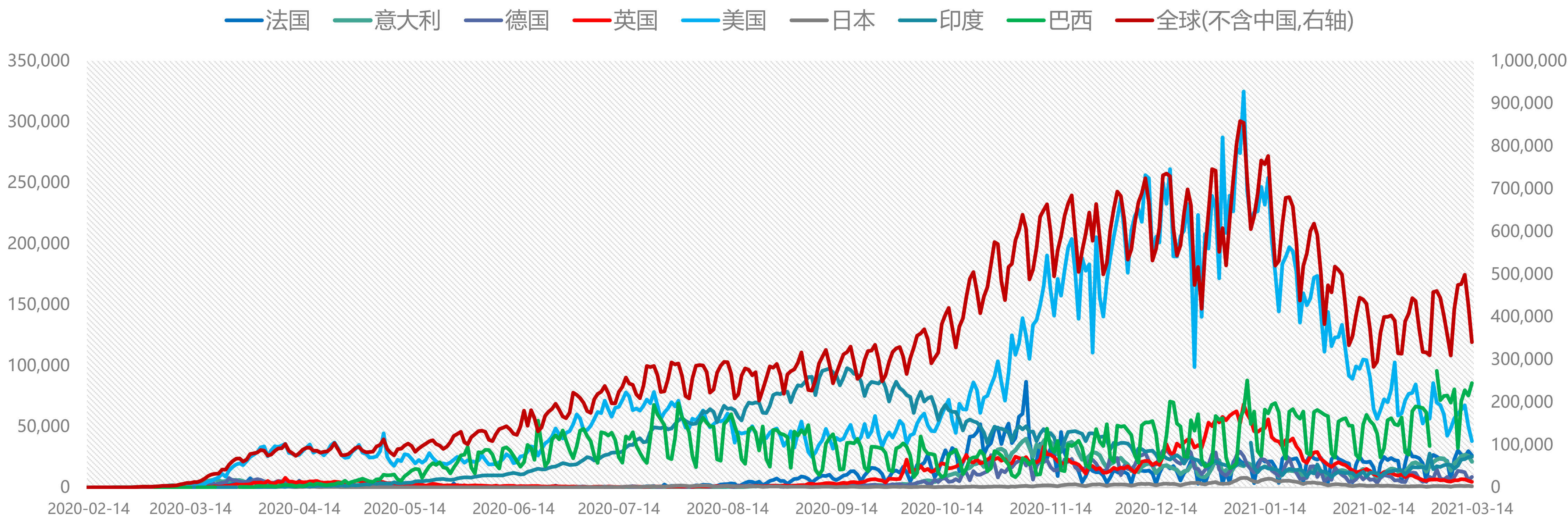

规划篇


湾区各城市市场情况

www.islide.cc

宏观 —— 海外疫情拐点初现，全球经济恢复进度有序

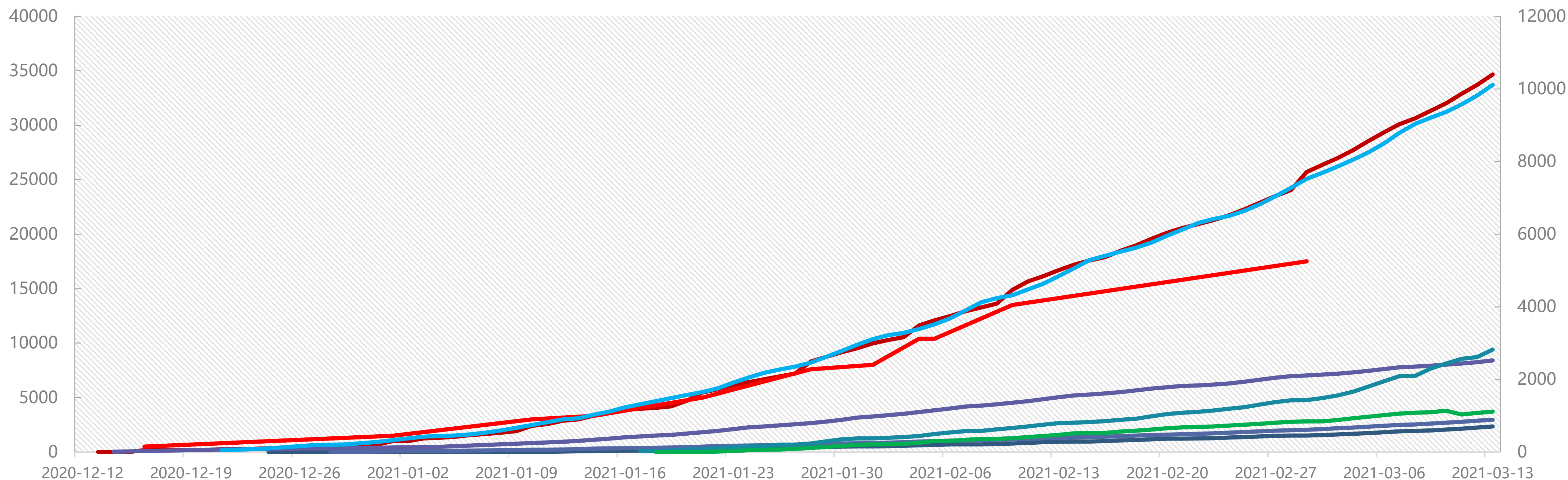
随着2020年12月以来多款新冠疫苗开始投入使用，全球单日新增人数的拐点初现，预计未来全球经济修复的持续性较强。截至2021年3月14日，全球新冠疫苗接种总量已达3.74亿剂次，且随着疫苗产能爬坡，每日正以700~1000万剂次/日的速度在接种，从数据上看远高于全球每日新增的感染人数，发展态势较为乐观。



数据来源:WHO、WIND、世联研究

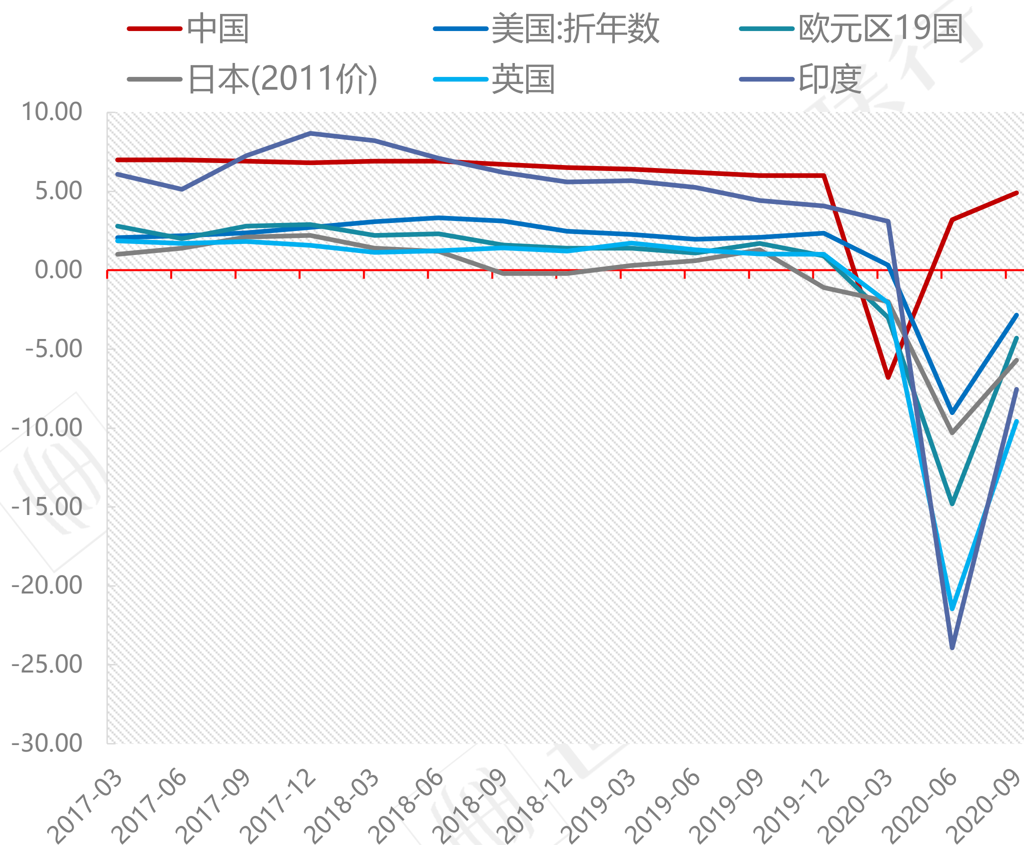
宏观 —— 海外疫情拐点初现，全球经济恢复进度有序

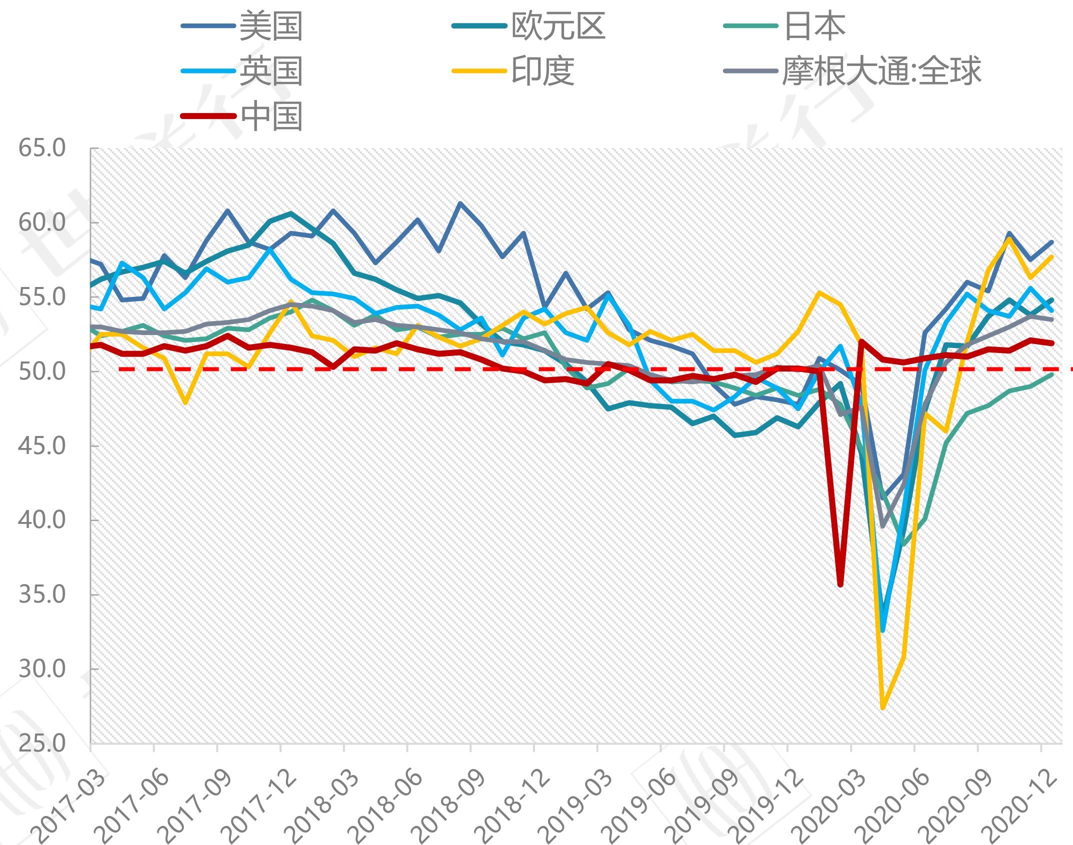
当前主要问题在于疫苗产能的产能与供应不足，但目前仍有数款在研的III期新冠疫苗，若进展顺利，后续随着其投入市场，新冠疫苗总产能将有更大提升，经济修复也将随着接种的加速而加速。



数据来源:WHO、WIND、世联研究

宏观 —— 海外疫情拐点初现，全球经济恢复进度有序

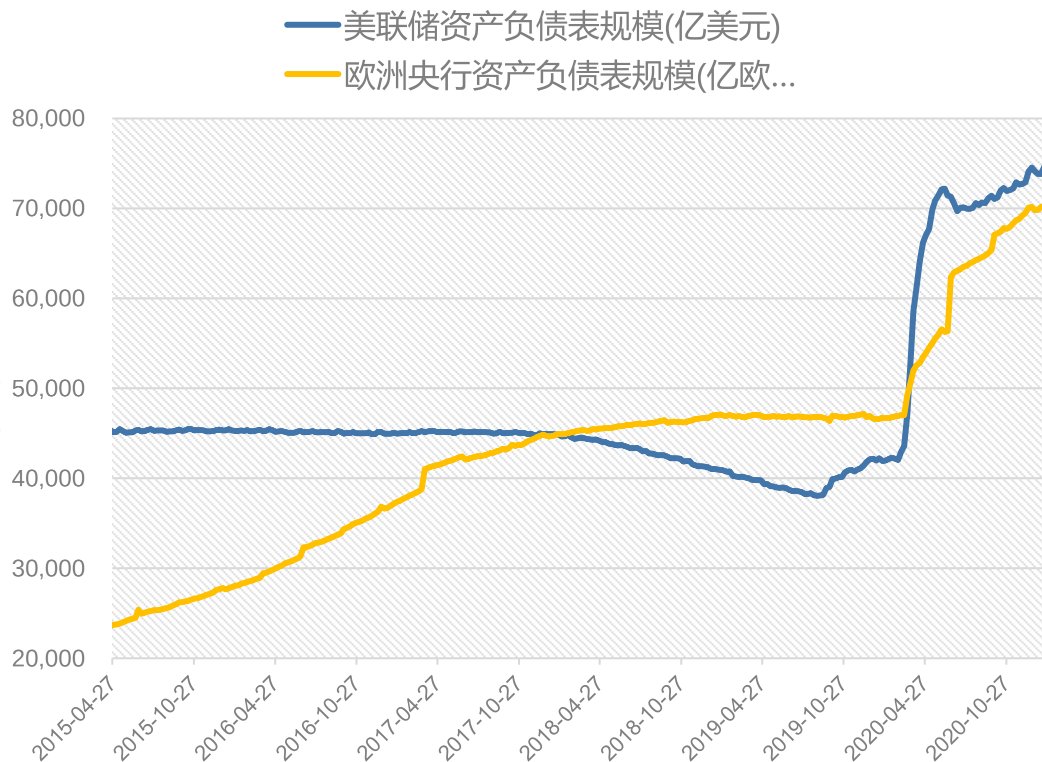


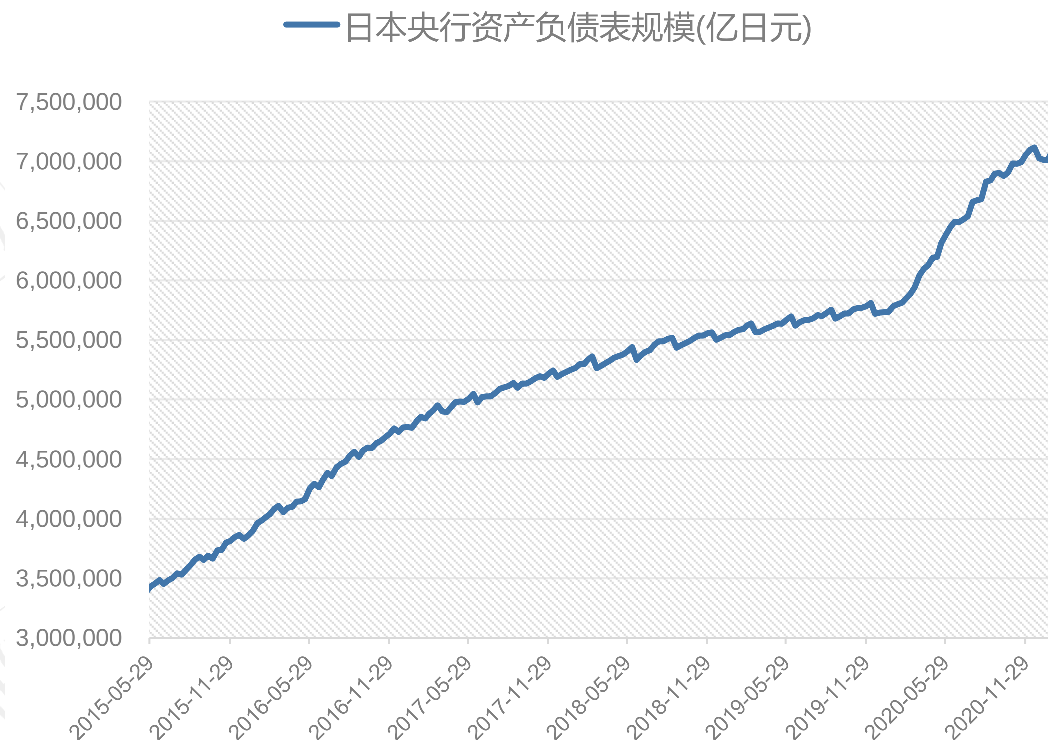


数据来源:IMF、WIND、世联研究

宏观 —— 海外宽松力度短期虽将持续，下半年流动性有望触顶

自2018年后，各国央行货币政策竞相加大宽松力度，陷入“囚徒困境”。疫情之下，美国更是开启“无限量QE”，成为全球宽松加速的“点火器”，美联储资产负债表3个月内膨胀超过70%(3万亿美元)，各国央行“放水”亦提速，十年期国债利率继续下行且屡创历史新低。

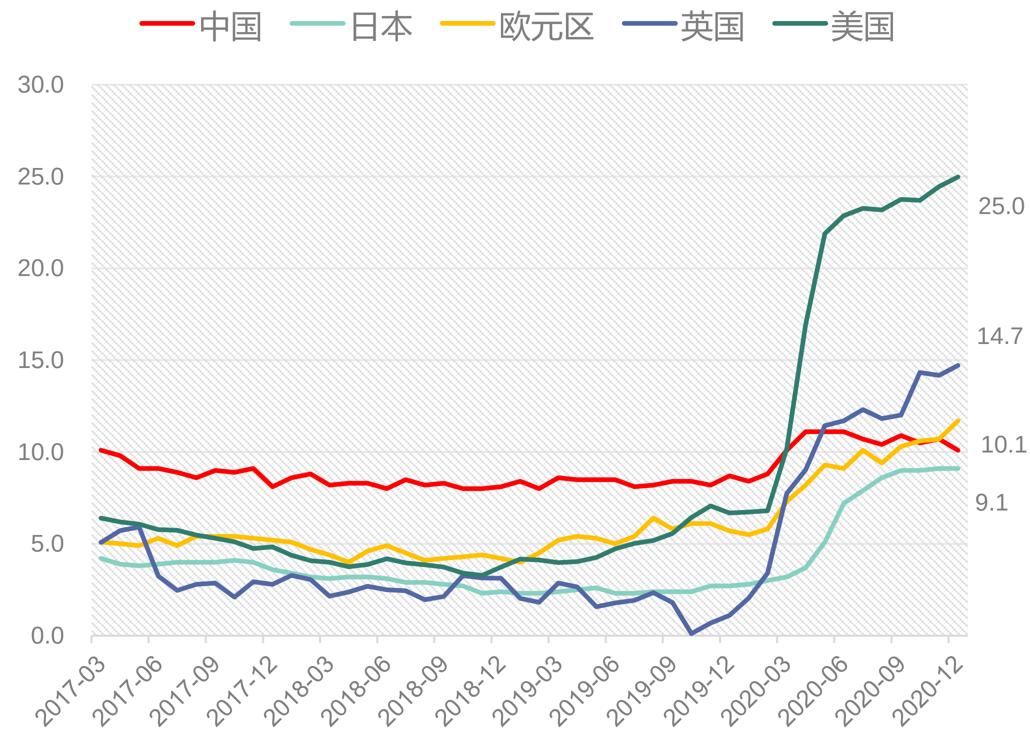


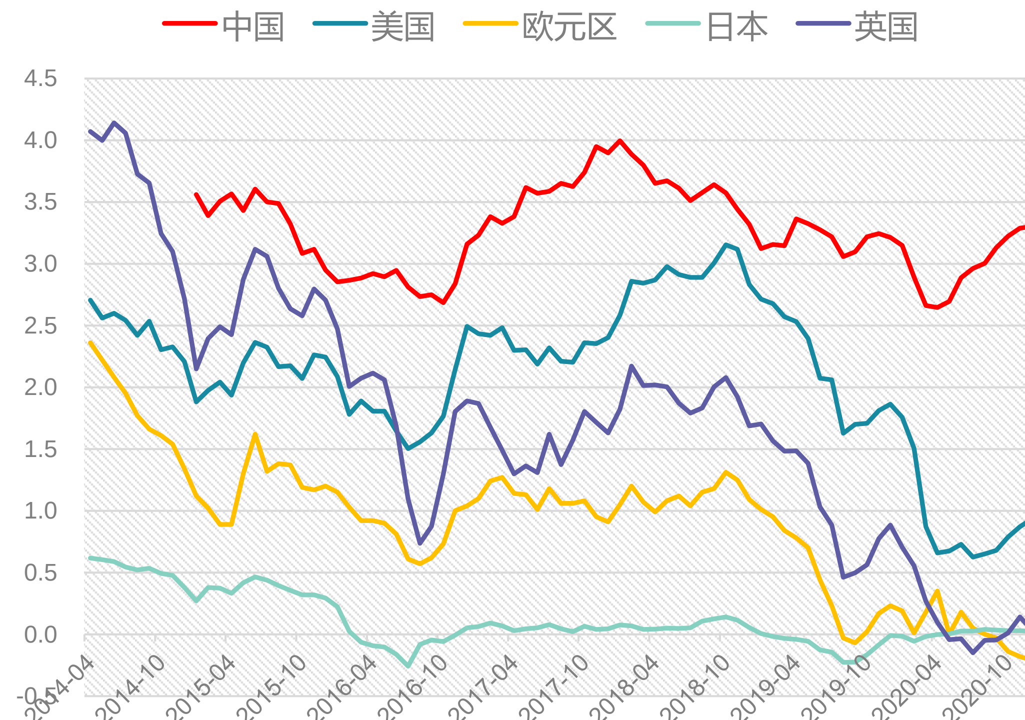


数据来源:IMF、WIND、世联研究

宏观 —— 海外宽松力度短期虽将持续，下半年流动性有望触顶

随着疫情疫情拐点确立和疫苗产能的爬坡，2021下半年海外主要经济体宽松的货币政策同步“慢转弯”亦有可能，利率水平有望触底，海外融资成本也将分化，财务稳健的房企尤其是国企，发债成本维持低位是大概率，但其他房企及中小型房企发债成本则难以下降。



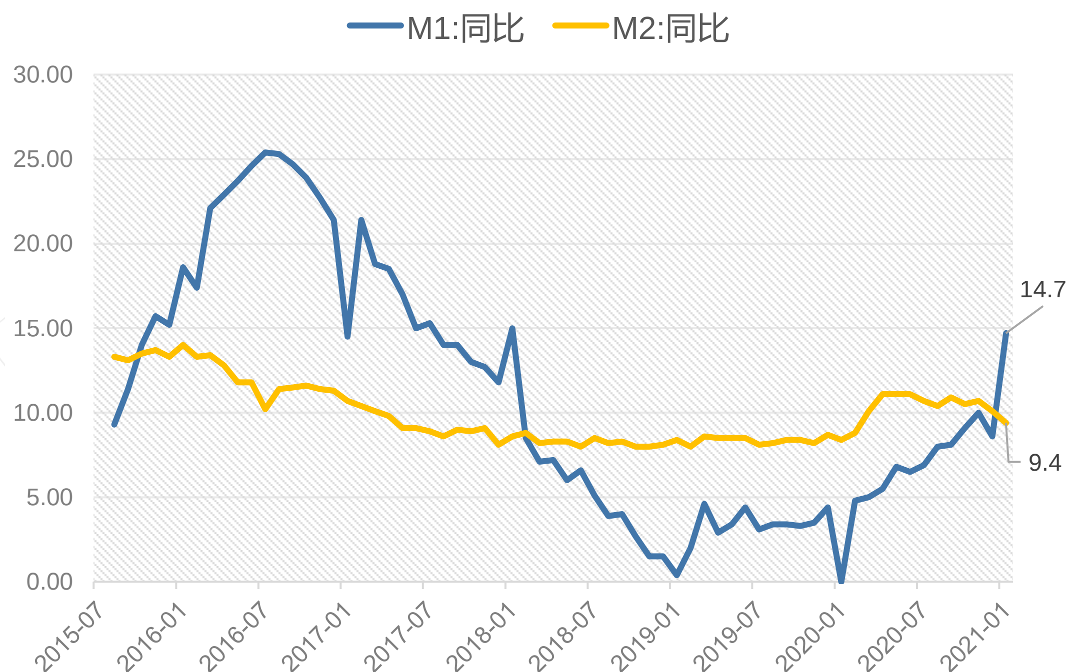


数据来源:IMF、WIND、世联研究

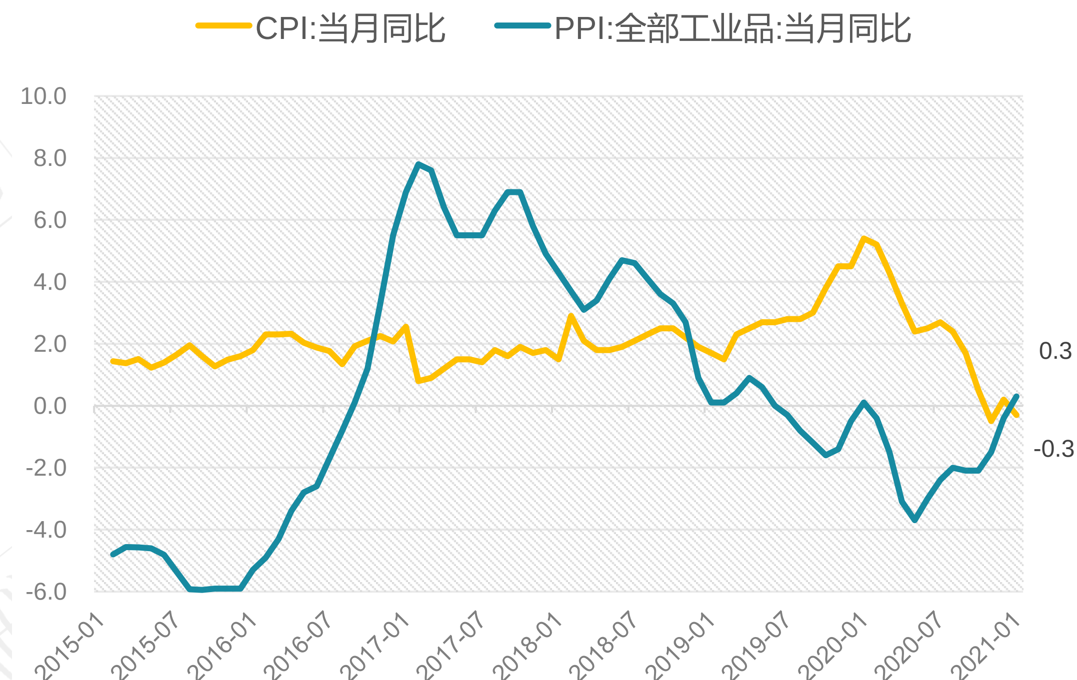
宏观 —— 全球补库存共振，通胀预期抬升

随着2021年疫苗大规模接种后，海外产能与需求逐渐修复，全球多国进入主动补库存共振阶段。而受制于疫苗产能受限无法满足需求，作为全球原材料重要提供者的发展中国家疫苗订购量占比仅40%左右，全球经济复苏之下多国进入主动补库存周期，原材料供需缺口或将加大，叠加当前全球超量的货币发行，2021年通胀预期上升。

M1增速持续回升反映生产经营活跃



PPI触底持续回升

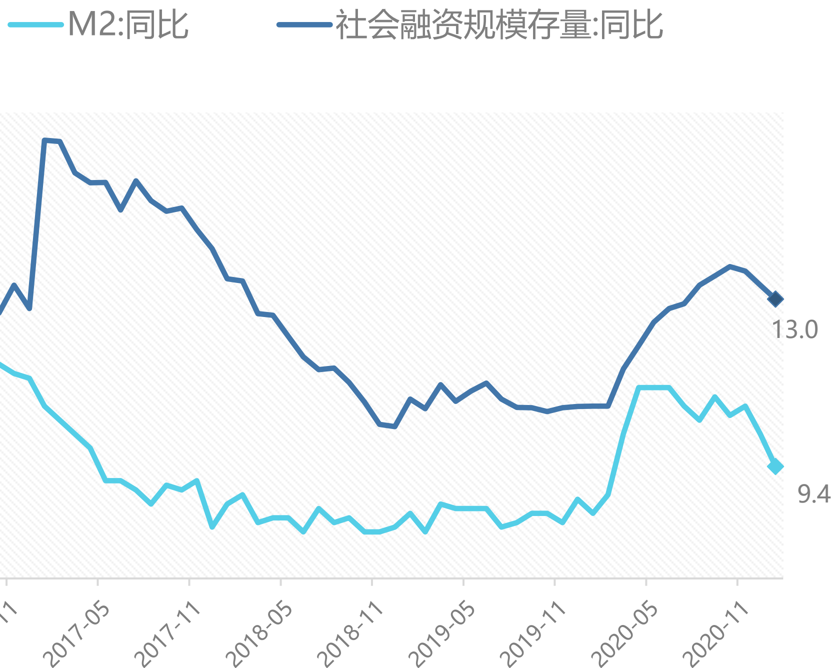


数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

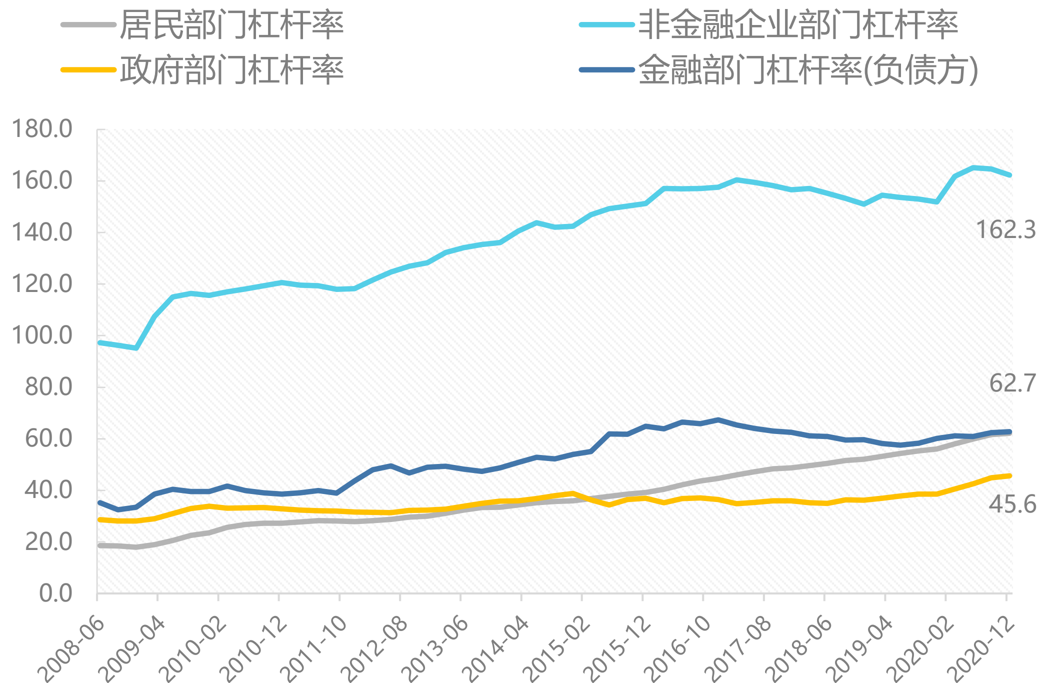
宏观 —— 货币政策“慢转弯”，国内流动性拐点率先到来

一方面，全年宽松的政策使得各部门杠杆率快速上升，2020年四季度我国实体经济部门杠杆率较去年同期提升了23.6个百分点至270%，其中居民杠杆率提升6.1% 。另一方面，通胀预期抬升，且随着疫情得到控制之后经济快速修复，中央经济工作会议强调政策操作“**不急转弯**”、“**保持宏观杠杆率基本稳定**”，即慢转弯，政策将呈现向常态的温和过渡，结构性宽松与结构性收紧并存，但为防范化解房地产金融风险和居民杠杆率快速提升，对地产融资的强监管将是常态。

社融规模与M2同比(%)



各部门杠杆率抬升明显(%)



数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

宏观 —— 湾区9城基本面一张图

大湾区9城基本面一张图

城市	面积(万km²)	2019年常住人口(万)	人口净增加数(万)	规划人口（万）	GDP(亿元)	2019/2020 GDP增速(%)		固定资产投资额增速	人均可支配收入(元)	上市公司数量	2020年至今新增(家)	总市值(亿元)	同比增长(%)	2019年户均存款	同比增长(%)	三产结构比例	支柱产业
深圳	1,997	1,344	41	2020年1480万	27,670	6.7%	3.1%	8.2%	64,878	400	49	195,512	52%	35.7	15.5%	0:41:59	信息电子等高新技术产业/物流业/金融业/文化产业
广州	7,434	1,531	40	2035年2000万	25,019	6.8%	2.7%	10.0%	68,304	151	13	32,768	62%	35.2	9.1%	1:27:72	商贸业/汽车制造/电子产品制造/石油化工/医药
佛山	3,798	816	25	2030年850万	10,816	6.9%	1.6%	0.8%	57,445	48	-	20,149	49%	30.5	7.2%	1:57:42	家电厨卫/陶瓷/机械
东莞	2,460	846	7	2035年1080万	9,650	7.4%	1.1%	13.0%	58,052	48	12	3,375	75%	22.4	11.8%	0:49:51	电子信息/电气机械/纺织服装/家具/玩具/食品饮料/化工
惠州	11,346	488	5	2035年870万	4,222	4.2%	1.5%	16.0%	45,475	17	1	4,457	135%	16.0	9.0%	4:53:42	电子信息制造/数码/石化/服装/制鞋/汽车及零部件
中山	1,784	338	7	2035年550-600万	3,152	1.2%	1.5%	21.5%	54,737	24	2	2,772	56%	25.4	6.2%	2:49:49	电器机械/纺织服装/交通运输设备/塑料制品/饮料制造
珠海	1,732	202	13	2020年270万	3,482	6.8%	3.0%	13.1%	58,475	30	1	7,060	0%	28.9	5.0%	2:49:49	家电电气/石油化工/电力能源/生物医药/电子信息/精密机械
江门	9,505	463	3	2035年600-700万	3,201	4.3%	2.2%	6.9%	39,923	8	-	977	3%	19.5	20.8%	7:48:45	机电/纺织服装/食品/电子信息/造纸及纸制品/建材
肇庆	14,891	419	4	2025/30/35年470/515/553万	2,312	6.3%	3.0%	12.1%	34,752	8	-	571	51%	11.7	6.4%	16:35:49	金属加工/电子信息/汽车零配件/食品饮料/生物制药/林产化工
合计	54,947	6,447	146	-	89,524	6.4%	2.4%		57,904	734	78	267,641	51%	25.4	13.8%		

数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

注：上市公司数据为A股及H股上市公司，截止时间2021.2.24

更多资料，欢迎访问 www.wenku120.com

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇



销售篇


土地篇


库存篇


规划篇

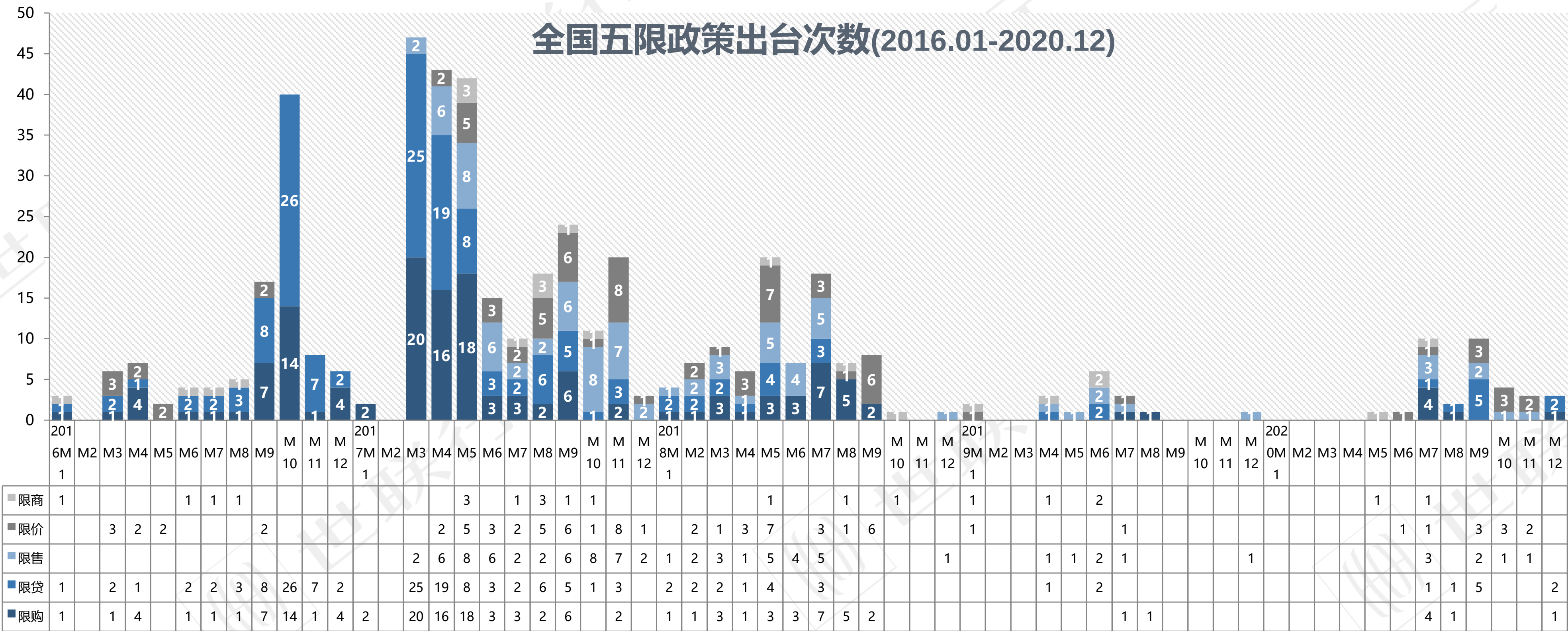

湾区各城市市场情况

中央、地方政策 —— 中央政策方向不变，地方政策过热收紧

中央政策：《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标的建议》、《中共中央政治局召开会议》，“**房住不炒**”的方向不变；

地方政策：2020上半年：疫情期间各地政府扶持稳定市场发展、通过出台人才政策、公积金政策等措施，有限放宽调控。

地方政策：2020下半年：疫情影响逐渐减退，调控出现分化，部分过热区域开始收紧调控，主要集中在珠三角、长三角。



	2016M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
限商	1					1	1	1				
限价			3	2	2				2			
限售												
限贷	1		2	1		2	2	3	8	26	7	2
限购	1		1	4		1	1	1	7	14	1	4

	2017M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
限商					3		1	3	1	1		
限价				2	5	3	2	5	6	1	8	1
限售			2	6	8	6	2	2	6	8	7	2
限贷			25	19	8	3	2	6	5	1	3	
限购	2		20	16	18	3	3	2	6		2	

	2018M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
限商					1			1		1		
限价		2	1	3	7		3	1	6			
限售	1	2	3	1	5	4	5					1
限贷	2	2	2	1	4		3					
限购	1	1	3	1	3	3	7	5	2			

	2019M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
限商	1			1		2						
限价	1						1					
限售				1	1	2	1					1
限贷				1		2						
限购							1	1				

	2020M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
限商					1		1					
限价						1	1		3	3	2	
限售							3		2	1	1	
限贷							1	1	5			2
限购							4	1				1

数据来源:世联研究整理

中央、地方政策 —— 中央政策方向不变，地方政策过热收紧



数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

湾区政策 —— 大湾区城市五限政策一张图

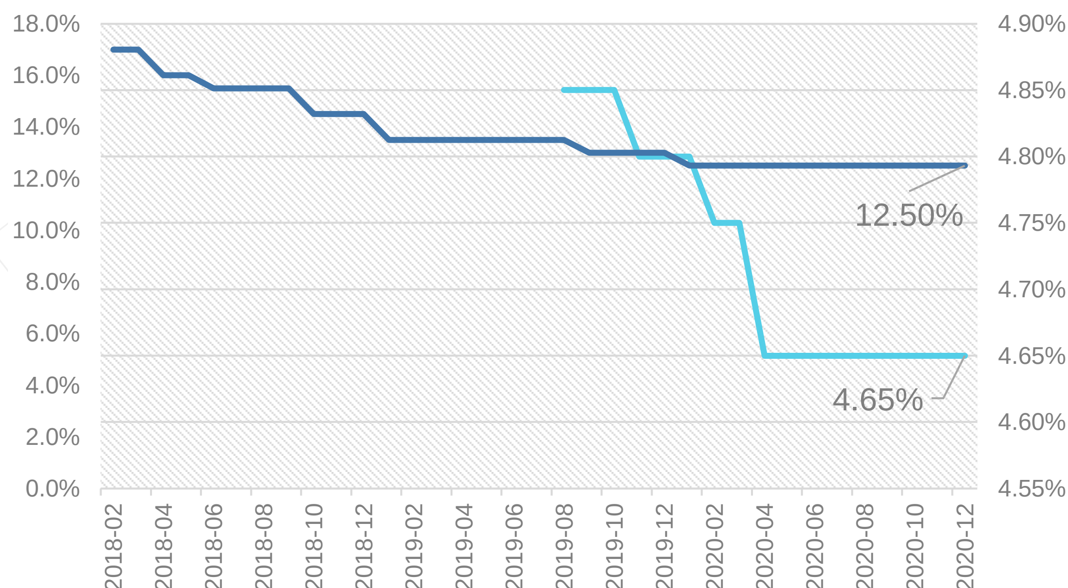
区域	关键字	限购政策 /人才购房政策	限售
广州	限购+2年限售	1、针对城区房，本地户籍限购2套，单身（离异）1套，外地户籍限购1套（需5年社保或纳税）；针对增城、从化区，本地户籍不限购，外地户籍限购1套。 2、人才购房：符合白云、南沙、黄埔区、花都区认定的非户籍人才在各自区域内购房仅需0~12个月社保，大专学历在白云区工作一年可在江高、人和、太和及钟落潭四镇购房。	新购买商品住房，需取得不动产权证满2年才能交易；以企业名义购买的，则需3年才可交易。
惠州	不限购+3年限售	全市不限购	取得房产证满3年方可转让
佛山	限购	1、本地户籍限购2套，外地户籍限购1套（需1年社保或个税），限购区域：禅城区、南海桂城街道、大沥镇、里水镇、顺德区大良街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇； 2、人才购房：在佛山工作、具有本科以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。	\
东莞	限购+3年限售	本地户籍限购2套，外地户籍限购2套（含新房和二手房），其中首套需1年社保，二套住房需提供购房日起前3年内在本市连续缴纳3年以上社保；	新购买商品住房（含新房和二手房），需取得不动产权证满3年才能交易；新购买商务公寓需取得不动产权证5年才能交易。
珠海	限购+3年限售	珠海户籍限购3套，外地户籍限购1套（一、二手均可），金湾、斗门、高新区以及香洲区、横琴180m²以上不需社保和个税需求	新购买商品住宅（含新房和二手房），需取得不动产权证满3年才能交易
中山	二手房不限购	对于新房，本地户籍限购3套，外地户籍限购2套（只需提供工作证明+参保证明）；二手房不限购。港澳台及外籍人士，在中山创业或就业，打印无房证明即可购买一套	\
深汕	限购+5年限售	本地户籍限购2套，单身或离异1套；企事业单位、社会组织等非自然人不得在合作区购买商品住房	购买商品住房和商务公寓，自取得不动产权利证书之日起5年内禁止转让
深-圳	限购+3年限售	深户家庭限购2套，单身1套（需入户满3年且社保3年）；非深户5年社保	新购买商品住房（不含人才房、安居型商品房），需取得不动产权证满3年才能交易；新购买商务公寓需取得不动产权证满5年才能交易
肇庆	不限购+不限售	肇庆全市不限购	不限售
江门	部分限购+不限售	江门限购区（蓬江区、江海区、新会区会城街道）本地户籍限购3套；非本地户籍限购2套，大专以上首套不限，其余首套半年社保或个税、二套1年社保或个税；其余区域不限购	不限售

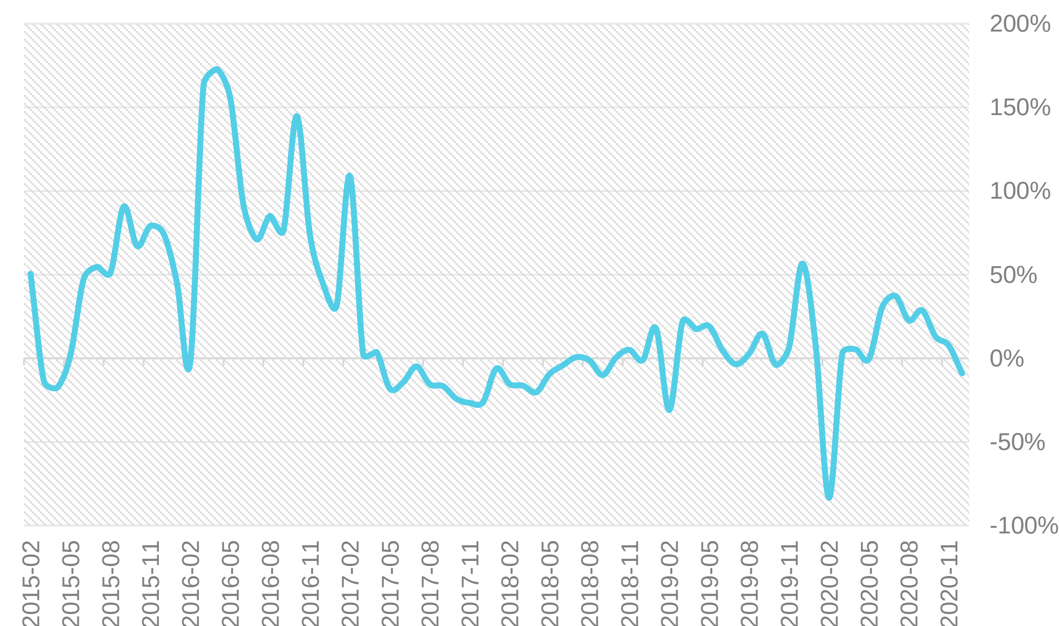
数据来源:地方政府文件、世联研究整理

金融货币政策 —— 全年宽松，增速收窄

2020年1月6日，降准0.5个百分点，释放长期资金约8000多亿元；2020年3月16日实施普惠金融定向降准0.5至1个百分点，共释放长期资金5500亿元。2020年公开市场操作，净投放为-1680亿元。合计约1.3万亿元。

信贷宽松推动房地产市场的复苏。





数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

世联行

流动性新政 —— 降企业、银行杠杆，收紧企业、个人贷款

12月31日，央行与银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以上简称《通知》），将根据银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设定房地产贷款集中度管理要求。此举是继8月针对房企的“三道红线”的基础上进一步细化，对资金供给端银行进行了规范，一方面是为了稳杠杆，另一方面也是通过规则透明化来起到“三稳”的效果，这无疑将加剧房企间的分化。

房地产贷款集中度管理要求

银行业金融机构分档类型	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档：中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构[1]		
城市商业银行[2]、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构	22.5%	17.5%
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

注：1. 农合机构包括：农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。
2. 不包括第二档中的城市商业银行。

数据来源:中国人民银行官网、世联研究整理

TOP50房企“踩线”情况

	2019Q4			2020Q2			2019年	2020上半年
企业名称	净负债率	现金短债比	剔除预收账款后的资产负债率	净负债率	现金短债比	剔除预收账款后的资产负债率	有息负债增长率	有息负债增长率
融创中国	214.1%	0.57	84.1%	175.6%	0.61	82.2%	40.5%	6.0%
中南置地	202.8%	0.67	84.0%	172.4%	0.83	82.9%	21.8%	14.0%
绿地控股	163.4%	0.67	82.8%	189.2%	0.62	82.7%	9.4%	10.9%
中国恒大	183.1%	0.40	82.7%	219.5%	0.36	85.3%	18.9%	2.7%
中梁控股	120.9%	0.70	80.8%	130.7%	0.85	80.8%	48.8%	83.4%
富力集团	218.3%	0.37	79.5%	205.5%	0.22	78.2%	20.7%	-0.5%
华夏幸福	185.3%	0.68	77.8%	194.1%	0.45	77.5%	31.2%	13.9%
首开股份	170.4%	0.97	75.3%	174.9%	0.99	75.3%	3.9%	7.7%
华发股份	161.1%	0.70	75.3%	151.1%	0.98	76.8%	8.2%	15.6%
弘阳地产	115.6%	0.70	74.4%	111.5%	0.82	74.2%	34.8%	13.2%
融信集团	115.9%	0.82	73.0%	129.1%	0.85	73.6%	1.0%	10.5%
祥生控股	437.0%	0.21	89.0%				-1.9%	-
佳兆业集团	162.2%	0.84	75.9%	143.9%	1.02	74.6%	7.8%	5.3%
新力控股	107.5%	0.91	76.5%	94.0%	1.05	77.0%	20.2%	-
金科集团	122.3%	1.06	74.8%	126.5%	0.98	74.1%	21.2%	15.4%
奥园集团	136.7%	1.08	86.8%	156.5%	0.78	85.6%	61.9%	28.4%
中交地产	109.7%	1.42	82.5%	256.2%	1.20	86.3%	20.3%	161.0%
美的置业	114.2%	2.09	81.1%	104.4%	1.73	78.6%	10.4%	3.6%
阳光城	145.4%	1.15	77.6%	126.6%	1.12	78.2%	-1.5%	-1.6%
建发国际集团	170.0%	1.80	75.2%	251.8%	4.60	79.2%	56.4%	55.7%
荣盛发展	90.8%	0.73	73.0%	94.5%	0.84	75.0%	5.9%	-0.7%
雅居乐	96.6%	0.79	72.7%	84.6%	0.95	72.8%	9.2%	5.7%
中国金茂	117.5%	0.35	67.2%	88.6%	0.51	66.6%	18.4%	11.1%
蓝光发展	83.1%	1.18	70.7%	108.6%	0.75	71.3%	7.3%	20.8%
中骏集团	75.7%	1.56	73.5%	87.7%	0.92	76.4%	26.2%	12.8%
碧桂园	55.3%	2.14	82.7%	65.2%	1.78	81.6%	12.3%	2.9%
合景泰富集团	89.4%	2.17	80.8%	72.0%	1.45	75.9%	10.0%	-5.4%
禹洲集团	94.7%	1.86	79.1%	93.8%	1.57	79.8%	27.6%	15.3%
新城控股	14.2%	2.42	76.5%	30.9%	2.02	77.5%	7.1%	-4.7%
万科	36.7%	1.68	76.5%	29.7%	1.91	75.5%	-0.8%	20.9%
正荣集团	97.5%	1.42	76.2%	90.2%	1.76	77.2%	26.2%	21.0%
龙光集团	41.7%	2.75	76.1%	54.7%	1.93	75.0%	-10.5%	20.3%
旭辉集团	69.1%	2.71	74.9%	63.3%	2.35	74.2%	33.2%	11.1%
时代中国	76.7%	1.39	74.4%	84.5%	1.23	77.6%	11.8%	16.9%
越秀地产	85.0%	3.38	71.4%	85.5%	2.06	70.7%	33.0%	9.8%
世茂集团	63.6%	1.42	70.6%	59.9%	1.57	70.8%	16.0%	22.3%

数据来源:WIND、世联研究

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇


销售篇



土地篇


库存篇


规划篇

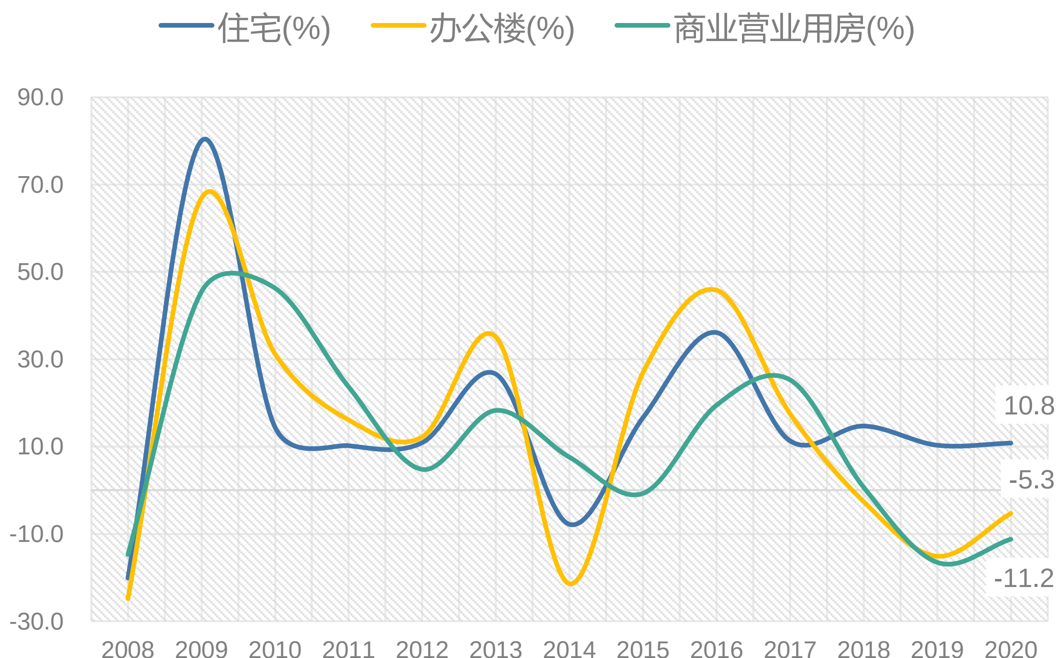

湾区各城市市场情况

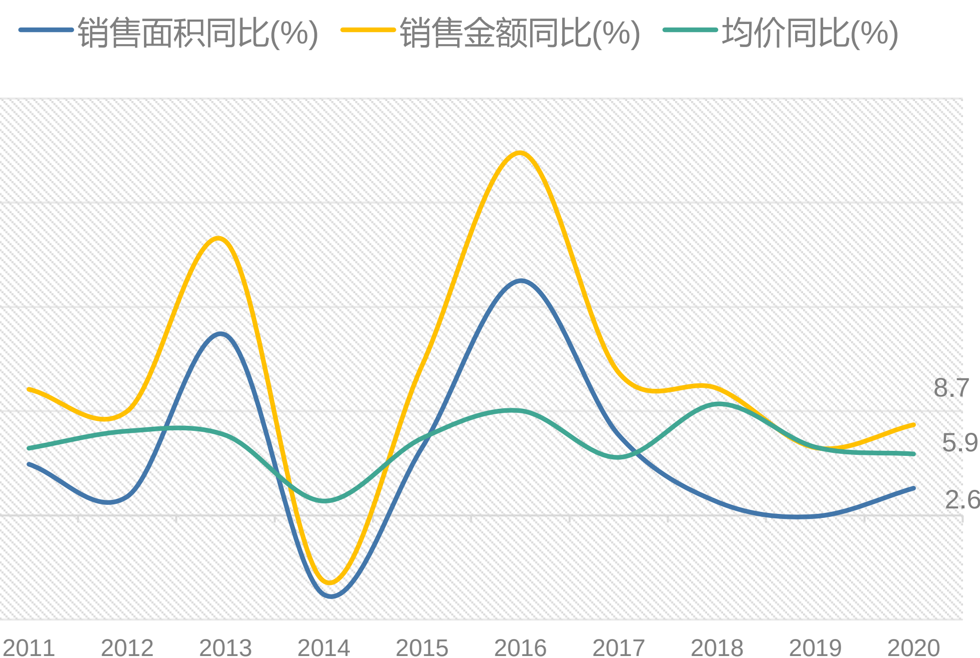
www.islide.cc

全国销售 —— 住宅独舞，南部、东部发力扩散全国

2020年，全国商品房销售额17.36万亿，同比增长8.7%，其中商品住宅销售额15.46万亿，同比增长10.8%；办公楼销售额0.50万亿，同比下降5.3%；商业营业用房销售额0.99万亿、同比下降11.2%，其他未列明属性商品房销售额0.41万亿，同比增长7.7%。

在全球持续宽松的背景下，以长三角与大湾区核心城市为首，房价显著上涨，随着这些区域核心城市热度逐渐扩散，叠加年内多地在房地产供给侧和需求侧给与的支持政策，全国商品房销售自二季度之后开始迅速回暖并持续超预期，最终全年销售面积与均价均实现正增长。虽然三季度部分房价涨幅过快的城市迎来了密集调控潮，但不改整体回暖大局，住宅均价的高增长是全年销售增长的主要力量。





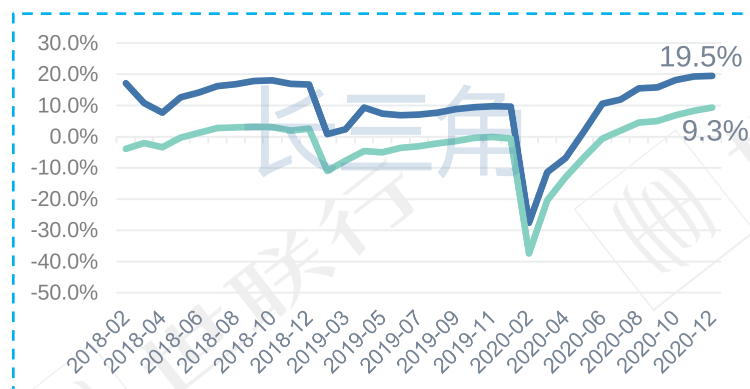
数据来源:CREIS、世联研究

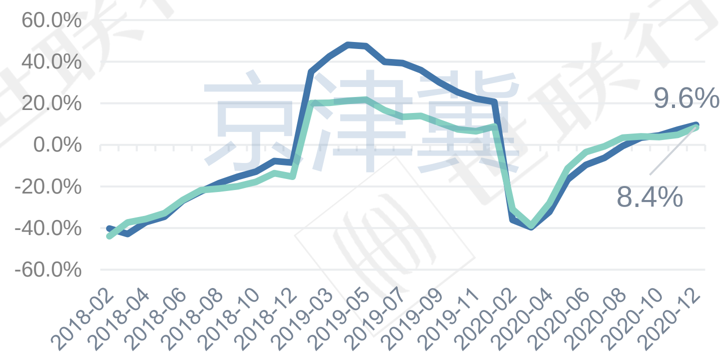
主要片区销售 —— 珠三角整体热度较高，核心城市量价齐升突出

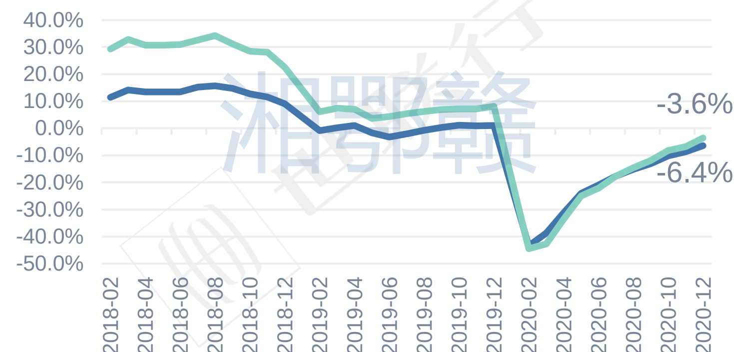
总体来看，全年珠三角整体商品住宅销售面积和销售金额分别同比上涨8.9%、18.3%，价格同比上涨8.6%，量价齐升明显，在全国各大区域表现中极为亮眼。

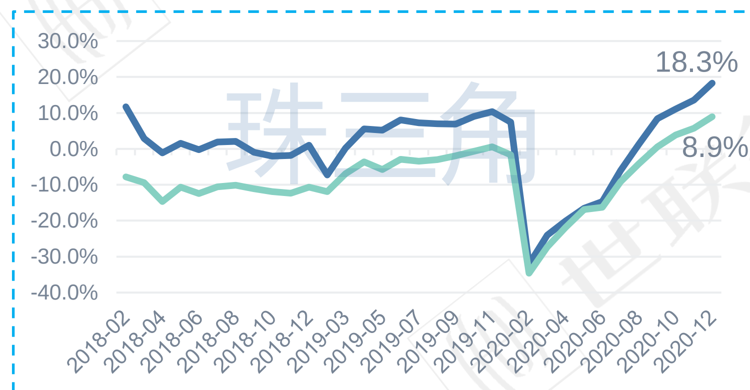
主要片区商品住宅销售面积与销售金额同比

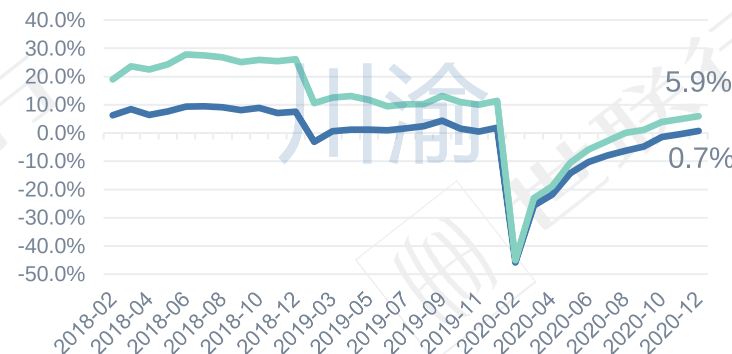
销售金额累计同比(%)　销售面积累计同比(%)

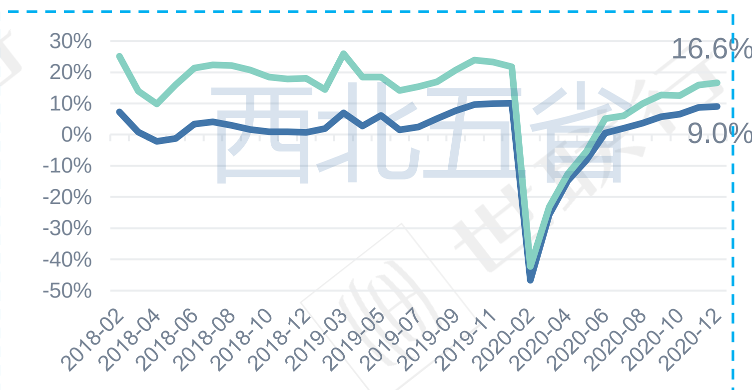












数据来源:国家统计局、WIND、世联研究

重点城市销售 —— 四季度鲜花着锦，珠三角城市全年表现突出

三大核心城市群新建商品住宅销售情况

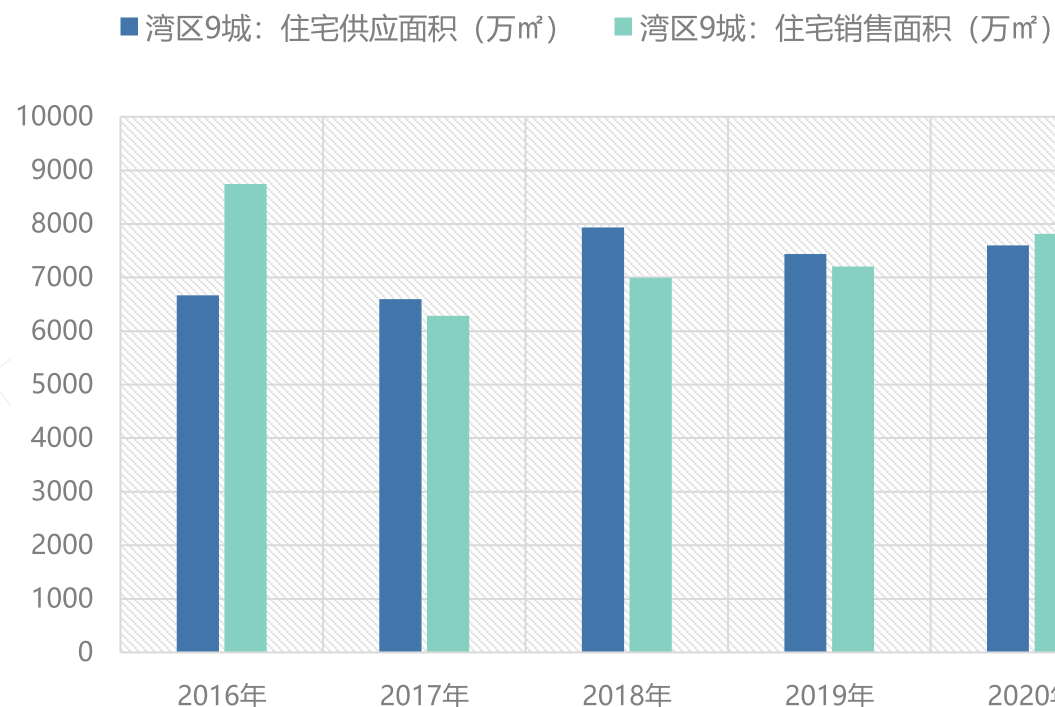
区域	城市	累计销售面积(万㎡)	销售面积累计同比(%)	累计销售金额(亿元)	销售金额累计同比(%)	销售面积同比(单季,%)			
						2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
京津冀	*廊坊	128	36%	177	32%	-37%	88%	55%	23%
	*石家庄	274	27%	476	23%	-26%	23%	51%	43%
	北京	743	5%	3506	8%	-45%	-19%	45%	36%
	天津	1221	-12%	2001	-6%	-32%	2%	-4%	-3%
长三角	*合肥	826	25%	1565	35%	-15%	14%	35%	95%
	上海	907	23%	5140	28%	-44%	-4%	35%	32%
	徐州	1520	16%	1477	24%	-19%	17%	36%	20%
	宁波	1551	6%	2901	16%	-18%	-7%	43%	4%
	杭州	1377	12%	3913	15%	-9%	36%	29%	-5%
	*南京	803	11%	2358	13%	-12%	36%	-5%	23%
	舟山	114	12%	176	11%	-30%	15%	16%	39%
	*南通	301	-5%	653	11%				
	*苏州	881	-11%	2257	4%	-9%	-19%	-15%	2%
	*无锡	595	-13%	1181	-3%	-30%	-13%	-8%	-5%
泛珠三角	广州	1206	39%	3591	42%	-41%	4%	73%	118%
	深圳	449	21%	2453	18%	2%	-8%	38%	46%
	东莞	741	35%	1793	62%	-28%	19%	55%	66%
	茂名	552	34%	375	47%	33%	24%	35%	42%
	湛江	509	27%	493	26%	14%	0%	31%	57%
	江门	682	16%	557	17%	-12%	1%	24%	49%
	汕头	285	18%	259	16%	-19%	9%	57%	32%
	惠州	1836	8%	2306	16%	-34%	8%	47%	1%
	珠海	406	-7%	1059	9%	-36%	-43%	6%	48%
	佛山	1311	-3%	2061	7%	-45%	-11%	10%	33%
	肇庆	601	2%	397	-2%	-39%	-1%	16%	21%
	中山	601	-25%	783	-23%	-34%	-28%	-21%	-14%

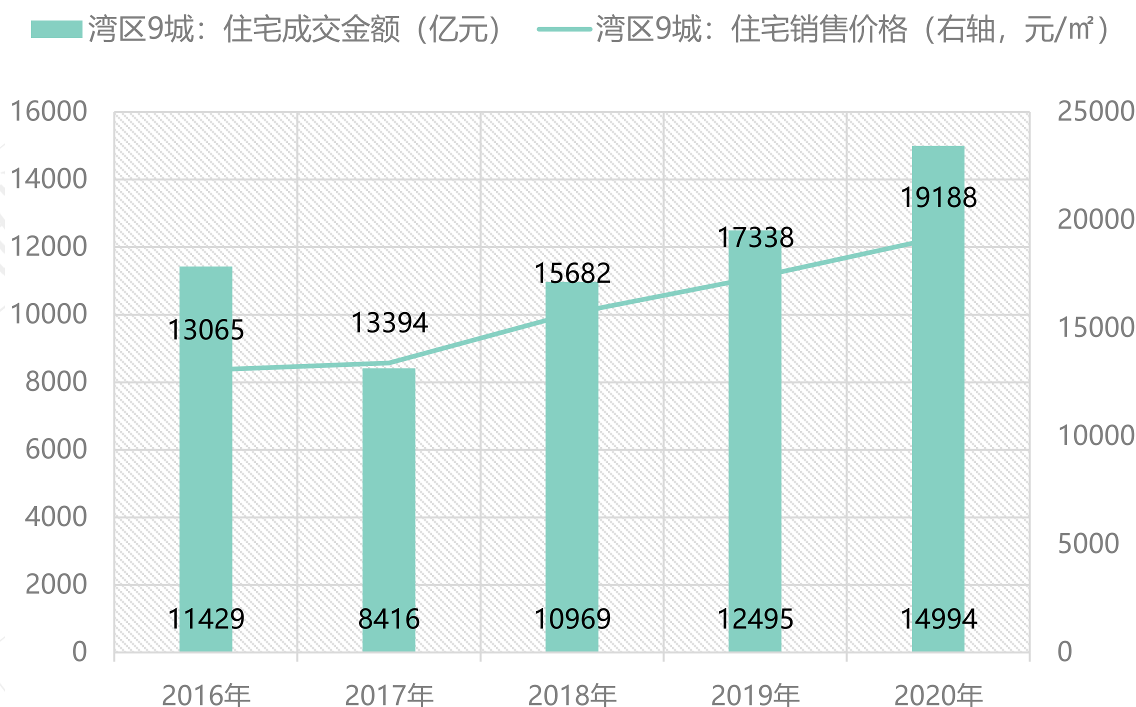
数据来源:世联行各地区城市分公司监测中心

注：标*城市为主城区数据，惠州为商品房数据

湾区整体销售 —— 求大于供，价格上行整体格局形成

2020年，湾区9城住宅供应面积7601万平米，成交面积共计7814万平米，分别同比增2%、8%；成交金额共计14994亿元，同比20%；成交价格19188元/平米，同比11%。直接对冲了全年M2的增速。

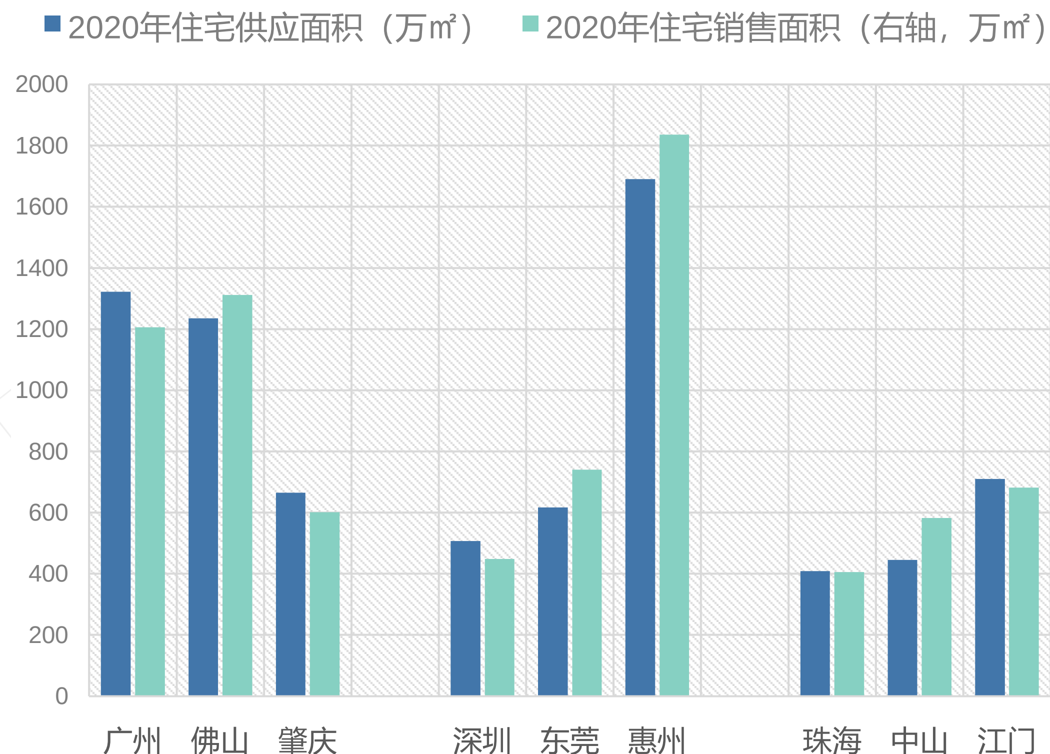


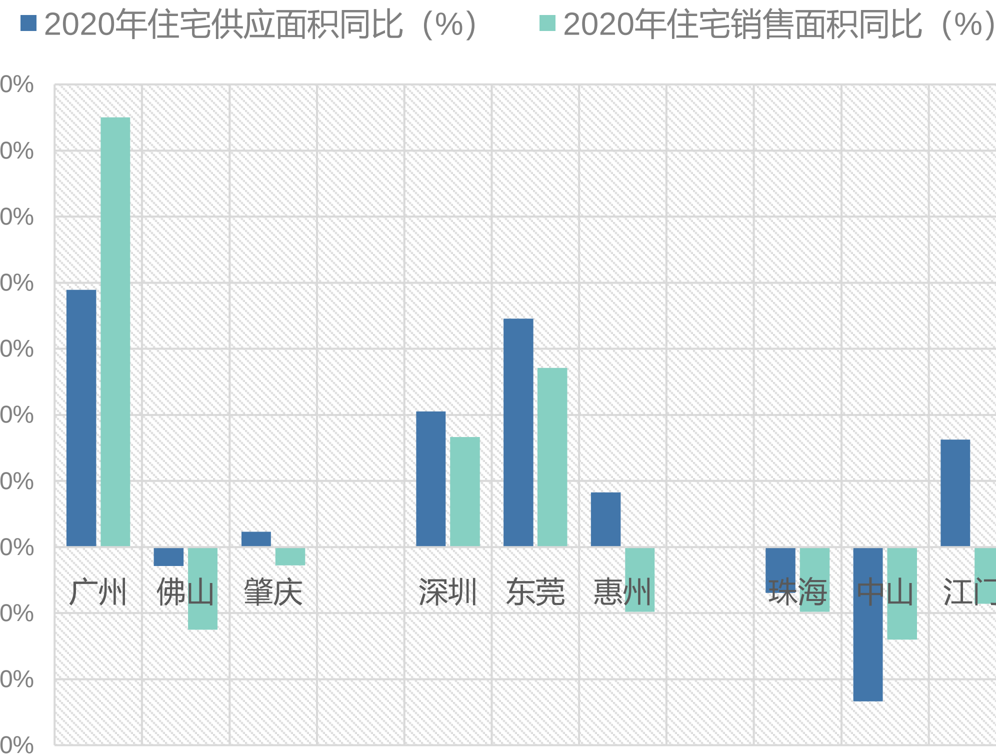


数据来源:CREIS、世联研究

湾区城市销售 —— 广佛惠成为供应主体，广州供销两端突出

2020年，市场供求面积过1000万平米的城市有广州、佛山、惠州；市场供求低于500万平米的城市有深圳、珠海；2020年供应增长较快的城市广州、东莞、深圳、江门、惠州；销售增长较快的城市有广州、东莞、深圳。

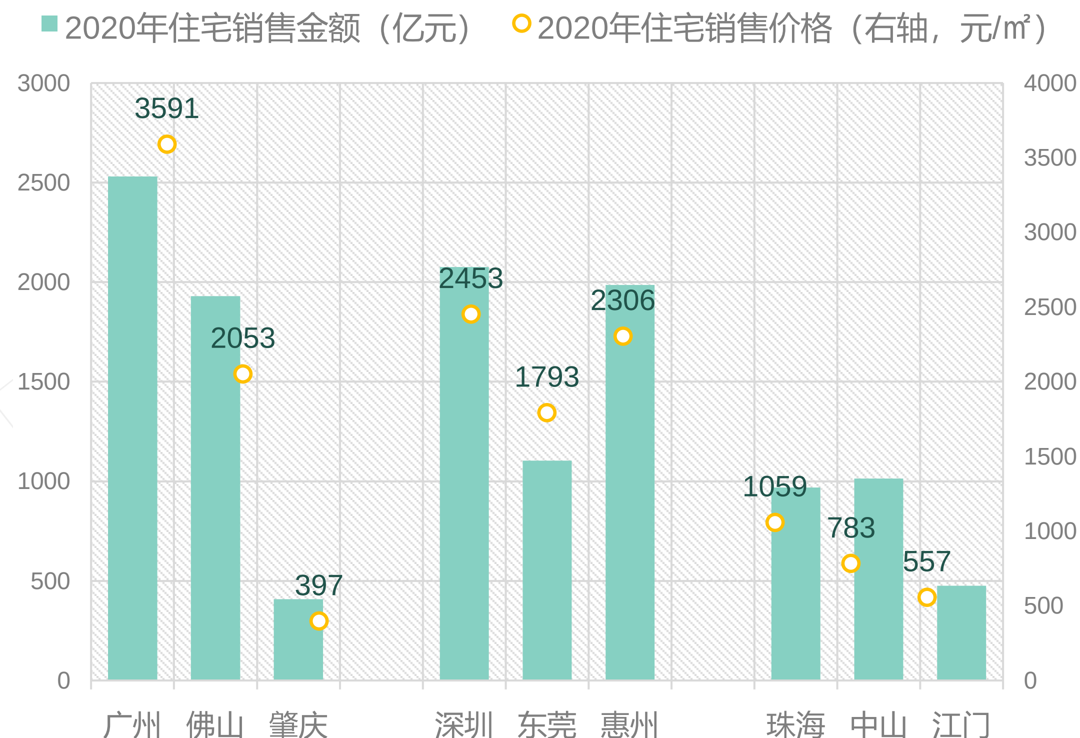


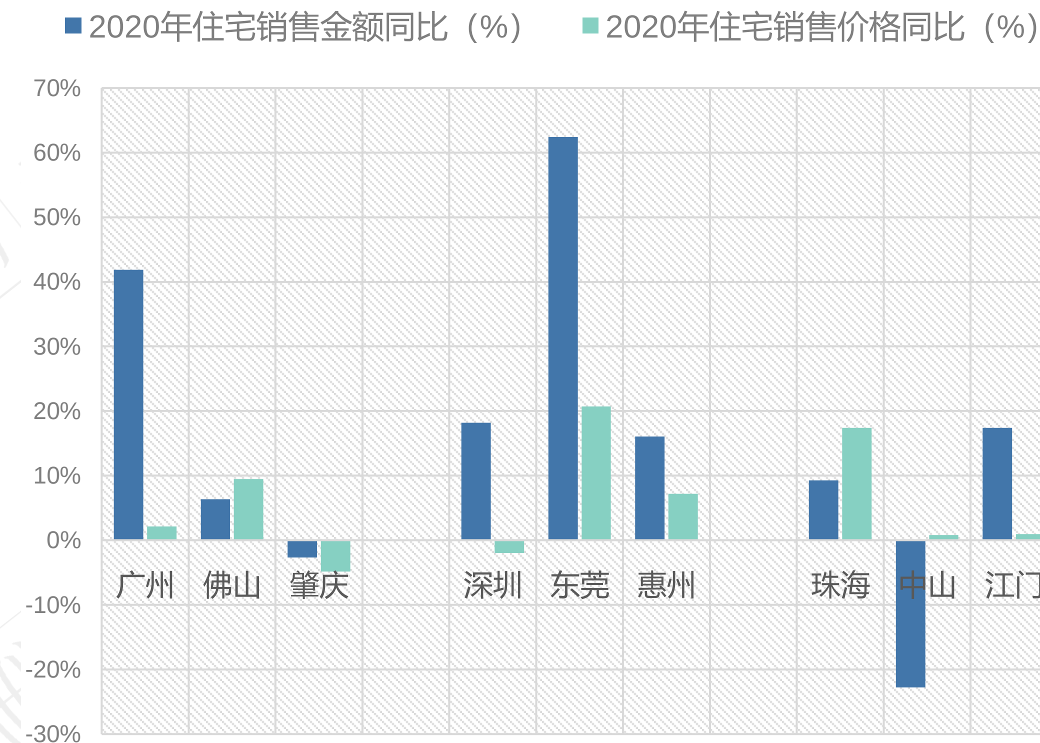


数据来源:世联研究

湾区城市销售 —— 强者恒强，层级分化

2020年湾区9城，销售金额过2000亿的有广州、佛山、深圳、惠州第一梯队；销售金额1000-2000的有东莞、珠海；销售在1000亿以下的有中山、江门、肇庆。2020年销售金额增长较快的城市有东莞、广州、深圳、惠州、江门、珠海、佛山；销售价格增长较快的城市有东莞、珠海、佛山、惠州。

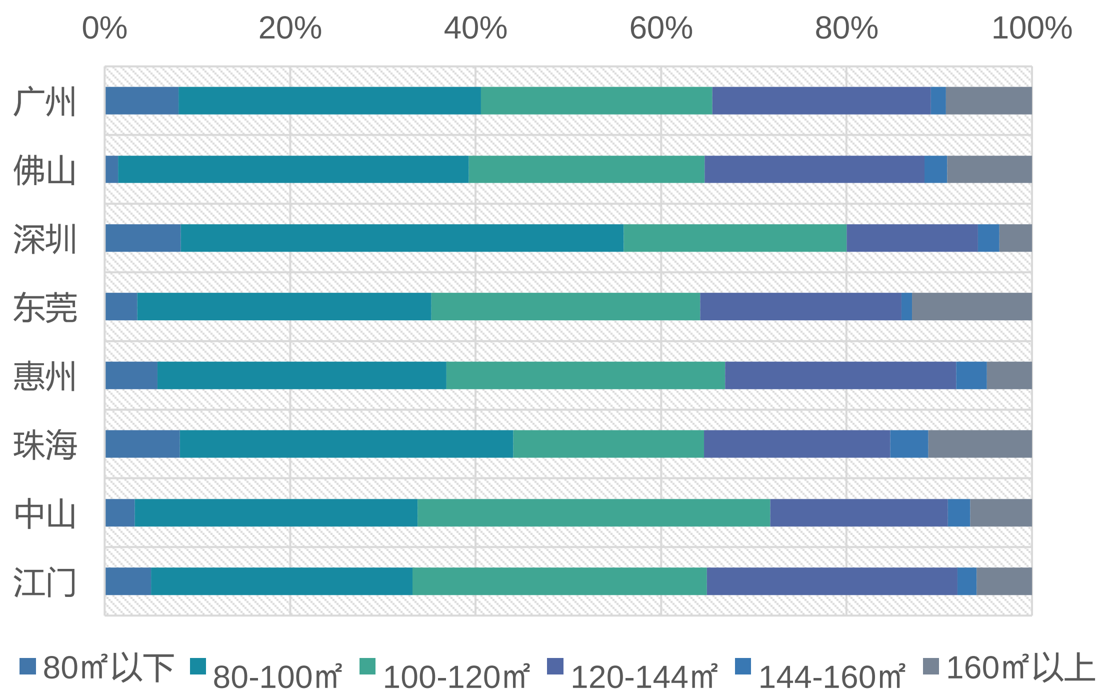


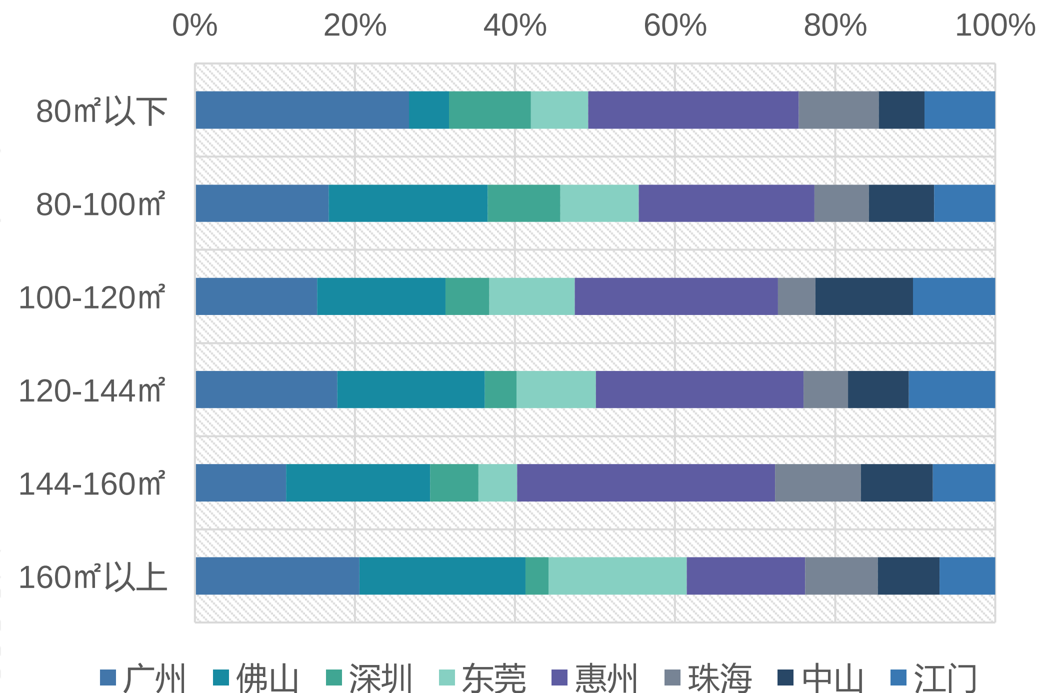


数据来源:CREIS、世联研究

湾区城市销售 —— 户型偏好、成交面积段占比

- 投资类产品占比较多的城市有广州、深圳、珠海；首次置业产品占比较多城市有深圳；首次改善类产品占比较多的城市有中山、江门、东莞、惠州；二次改善类产品占比较高城市有江门、惠州、佛山、广州；高端产品占比较高的城市有东莞、珠海。
- 投资类产品供应集中在广州、惠州；首次置业类产品集中在广州、佛山、惠州；首次改善类产品供应集中广州、佛山、惠州；二次改善类产品供应集中在广州、佛山、惠州；高端产品供应相对交为平均。





数据来源:CREIS、、世联研究

湾区城市销售排行 —— 广佛深莞，是房企主要出货城市

2020年销售排名前15的房企有9家在广州销售占比过24%，有5家在佛山销售占比过30%，有5家在深圳销售占比过20%，有5家在东莞销售占比过20%，有4家在惠州销售占比过20%。

销售金额占比	广州	佛山	深圳	东莞	惠州	珠海	中山	江门
碧桂园	**30%**	14%	3%	**20%**	16%	5%	8%	4%
保利地产	**36%**	**30%**	1%	8%	9%	9%	5%	3%
万科	**24%**	17%	7%	**28%**	4%	11%	9%	1%
招商蛇口	13%	1%	**53%**	**26%**	2%	3%	3%	
时代中国控股	**33%**	**31%**		18%	3%	6%	5%	3%
中海地产	**41%**	5%	**37%**	9%	2%	7%	0%	
越秀地产	**90%**	6%	3%				1%	
龙光集团		**33%**	15%	**20%**	5%	**22%**	4%	
华发股份	6%		15%		7%	**59%**	9%	2%
华润置地	16%	5%	**33%**	**24%**	**20%**	1%		
佳兆业集团	15%	2%	**46%**	14%	**18%**	3%	2%	
雅居乐集团	**39%**	17%			15%	5%	**24%**	1%
星河控股集团	**47%**		14%	6%	**30%**	3%		
世茂集团	**58%**	4%	**20%**	3%	7%	8%	0%	
中国恒大	14%	**45%**			**25%**	7%	8%	2%

销售面积占比	广州	佛山	深圳	东莞	惠州	珠海	中山	江门
碧桂园	18%	18%	1%	15%	24%	4%	10%	10%
保利地产	22%	32%	0%	8%	15%	7%	7%	7%
万科	21%	23%	4%	24%	9%	10%	10%	1%
时代中国控股	27%	31%		17%	5%	5%	8%	6%
中国恒大	4%	49%			30%	4%	10%	3%
雅居乐集团	23%	20%			23%	3%	29%	2%
龙光集团		42%	5%	15%	13%	17%	9%	
华发股份	2%		7%		14%	53%	13%	4%
佳兆业集团	11%	2%	20%	14%	44%	6%	4%	
中海地产	51%	8%	19%	9%	4%	8%	0%	
越秀地产	89%	8%	1%				2%	
华润置地	13%	9%	19%	23%	35%	2%		
招商蛇口	18%	2%	27%	35%	5%	7%	6%	
星河控股集团	37%		6%	6%	46%	4%		
恒大地产	13%	18%	25%	9%	18%	0%	17%	

数据来源:CREIS、、世联研究

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇


销售篇


土地篇




库存篇

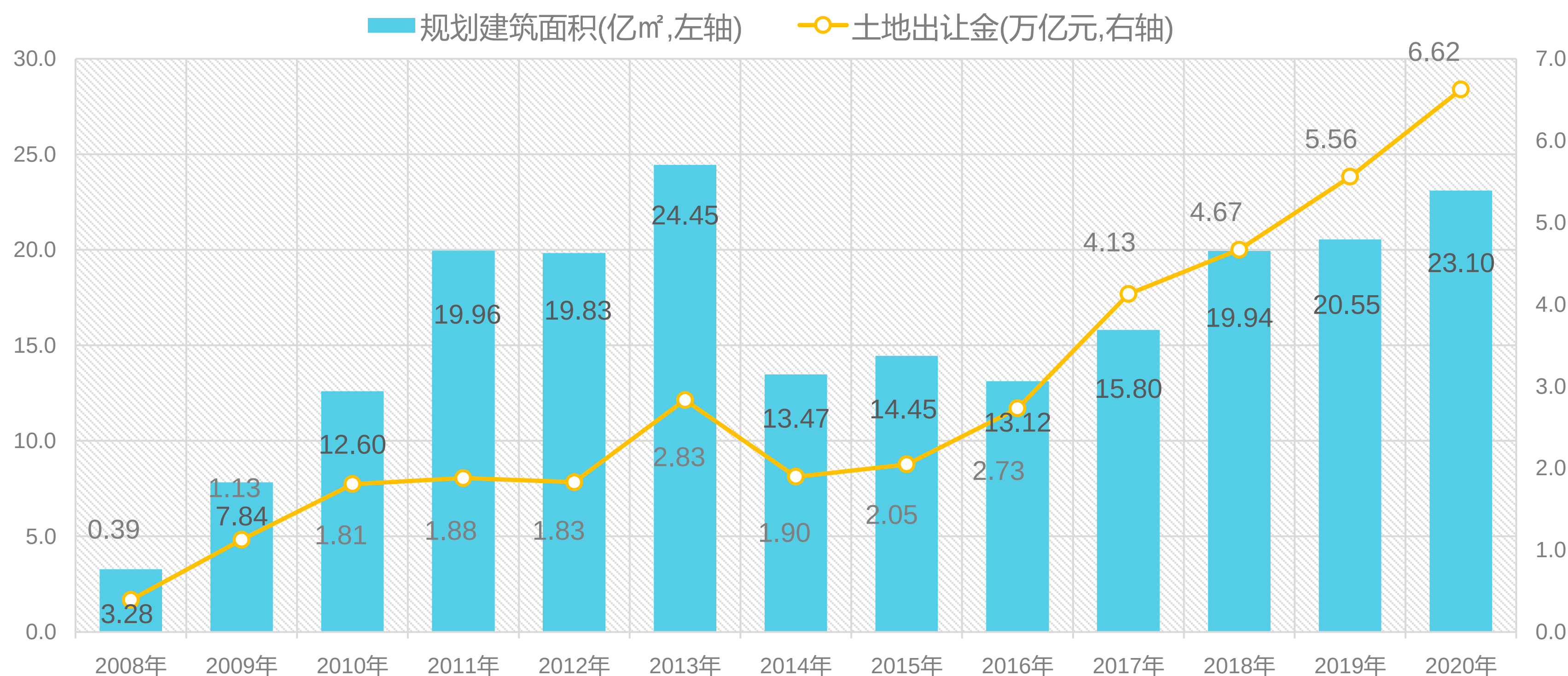

规划篇


湾区各城市市场情况

www.islide.cc

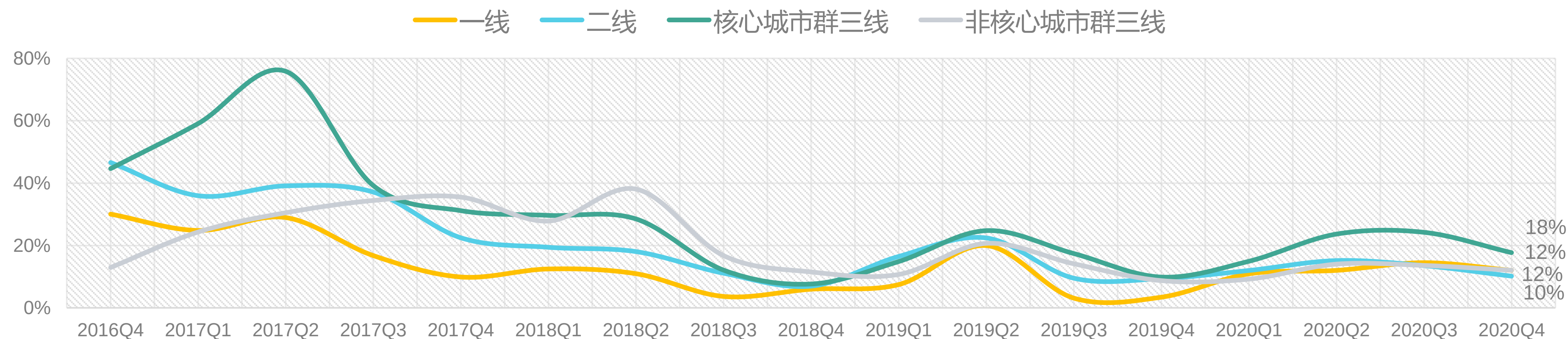
全国土地市场 —— 溢价率持续上行，三线城市流拍分化

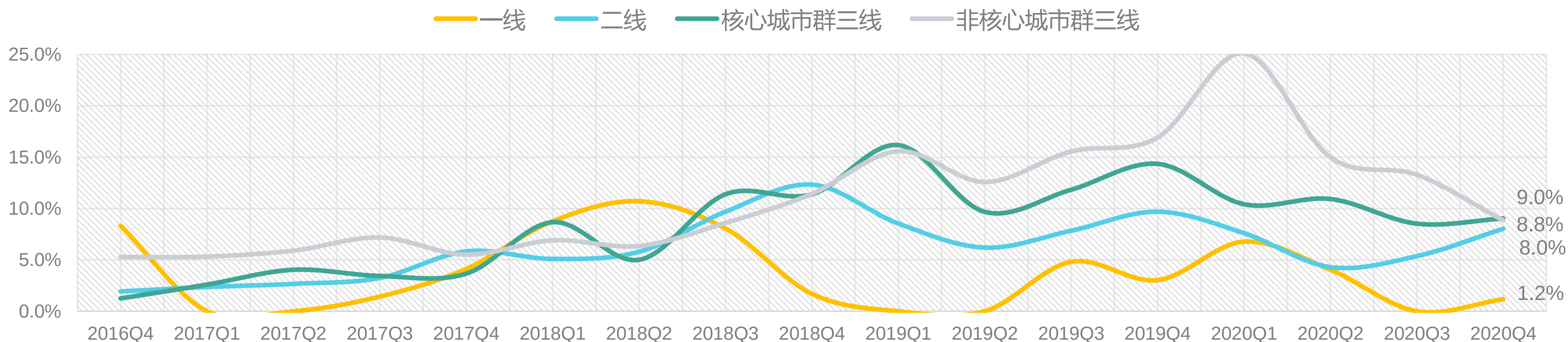
2020年，住宅用地出让金6.62万亿，同比增长19.2%，住宅用地出让金占总出让金的82.2%，占比较2019年基本持平。2020年，住宅用地23.1亿㎡，同比增长12.4%，住宅用地供应建面占总建面的46.9%，占比较2019年亦基本持平。



数据来源:CREIS、世联研究

能级城市土地市场 —— 溢价率持续上行，城市流拍分化





数据来源:CREIS、、世联研究

能级城市土地市场 —— 各地城市土地成交情况

- 2020年，一线、二线、核心城市群三线、非核心城市群三线住宅用地土拍成交楼面价同比分别上涨12.8%、2.2%、18.1%、4.7%，全年一线与核心城市群三线楼面价上涨最大，热度较高。
- 一线楼面价上升较多主要是上海与广州优质地块供应大幅增加以及北京多宗不限价地块所致，深圳楼面价下降较大的主因是出让了较多人才住房用途的地块。
- 核心城市群三线城市楼面价上涨较多，主要因区域核心城市房价领涨全国，限价政策下主城区新盘与二手倒挂频繁， “千人摇号”大大刺激了市场追涨情绪，整体去化率较好，房企拿地热情较高。
- 二线与非核心城市群三四线楼面价增长略低主要是因为多数城市以价换量现象严重，土地市场总体热度一般。

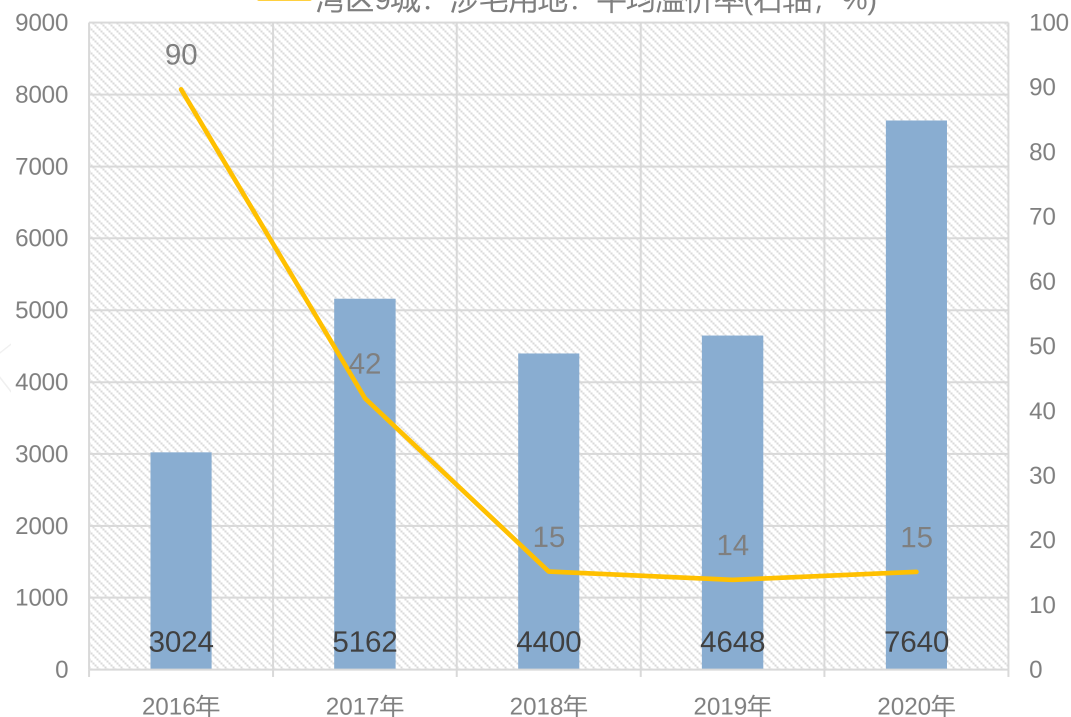
2020年一二三线城市土地招拍挂成交情况（涉宅用地）

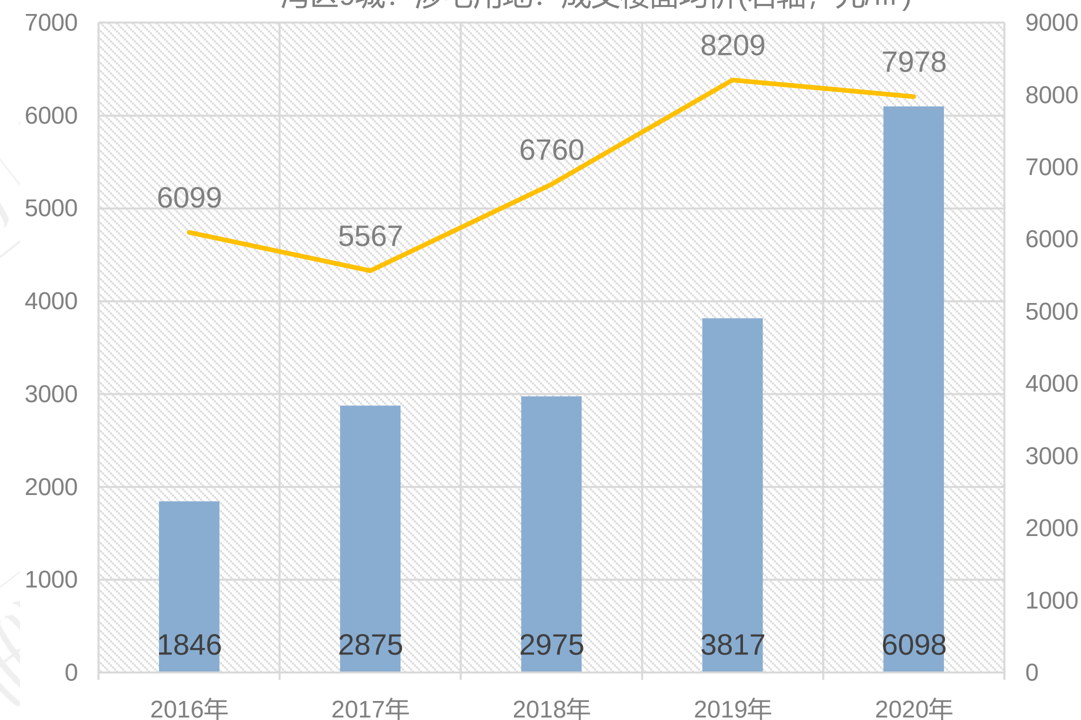
城市类型	土拍成交出让规划建面		土地出让金额		平均成交楼面价	
	面积(亿㎡)	同比（%）	金额(亿元)	同比（%）	楼面价（元）	同比（%）
一线城市	0.42	26.9%	0.69	43.1%	16555	12.8%
二线城市	5.48	3.7%	2.54	6.0%	4630	2.2%
核心城市群 三线城市	4.97	10.2%	1.78	30.1%	3580	18.1%
非核心城市群 三线城市	12.23	17.4%	1.62	22.9%	1321	4.7%
合计	**23.10**	**12.4%**	**6.62**	**19.2%**	**2867**	**6.0%**

数据来源:CREIS、世联研究,此处核心城市群指京津冀、长三角、泛珠三角(广东)

湾区土地市场 —— 大湾区土地成交大涨，整体呈现稳价走量

2020年湾区涉宅用地招拍挂累计成交7640万㎡，同比64%；溢价率上行1个百分点；2020年湾区涉宅用地累计成交6098亿元，同比60%；楼面价7978元/平米，同比-3%。

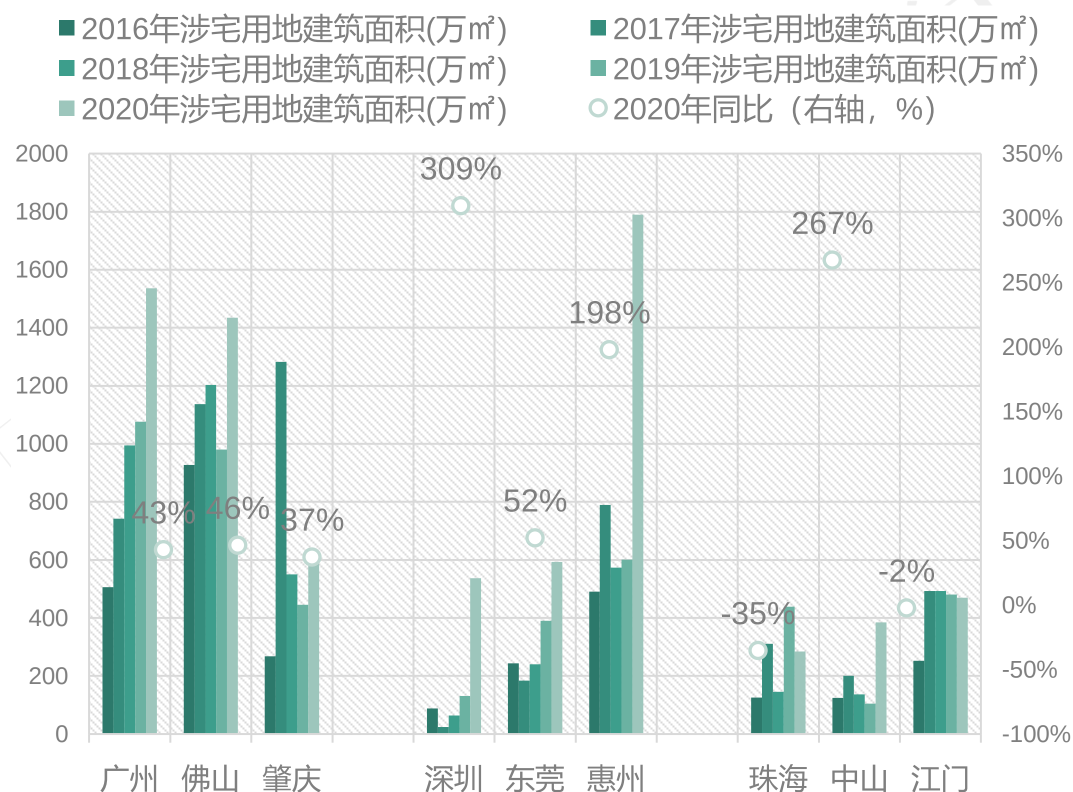


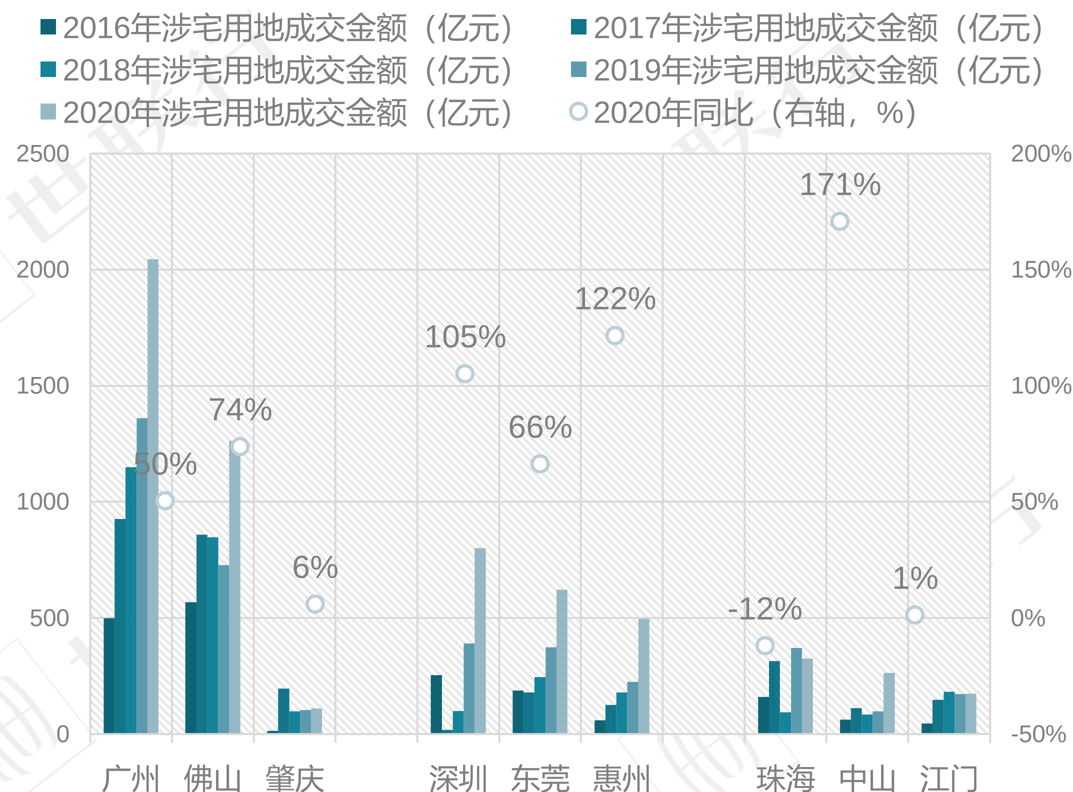


数据来源:CREIS、世联研究

湾区土地市场 —— 土地成交大涨，未来湾区供应在广、佛、惠

2020年，湾区涉宅用地累计成交超过1000万㎡的城市有广州、佛山、惠州；成交增长翻倍的城市有深圳、惠州、中山；涉宅用地成交金额过1000亿元的城市有广州、佛山；成交金额翻倍的有深圳、惠州、中山，涉宅用地成交金额负增长的城市只有珠海。

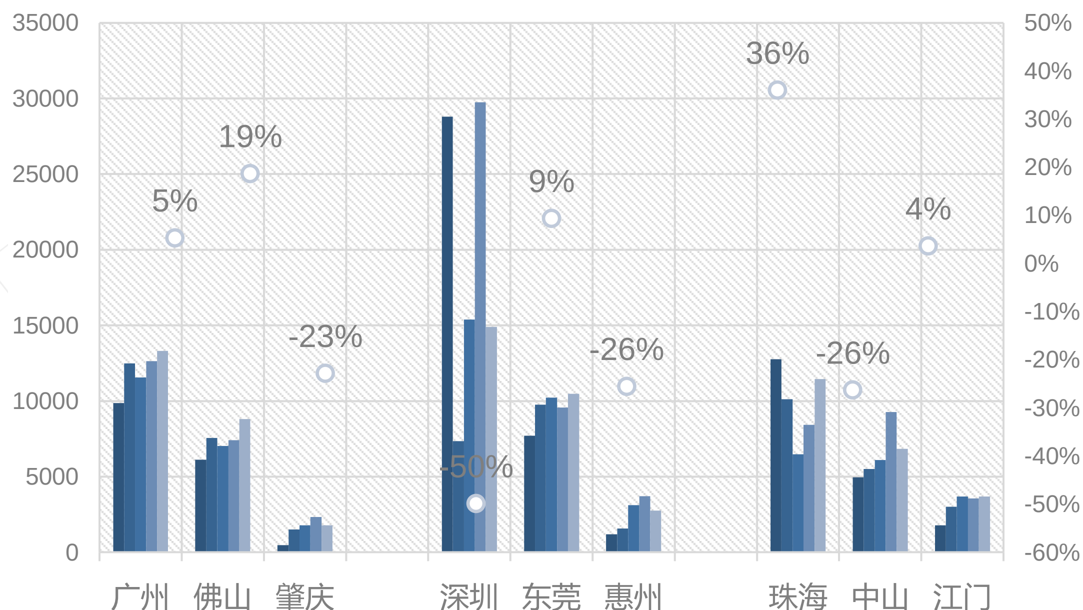


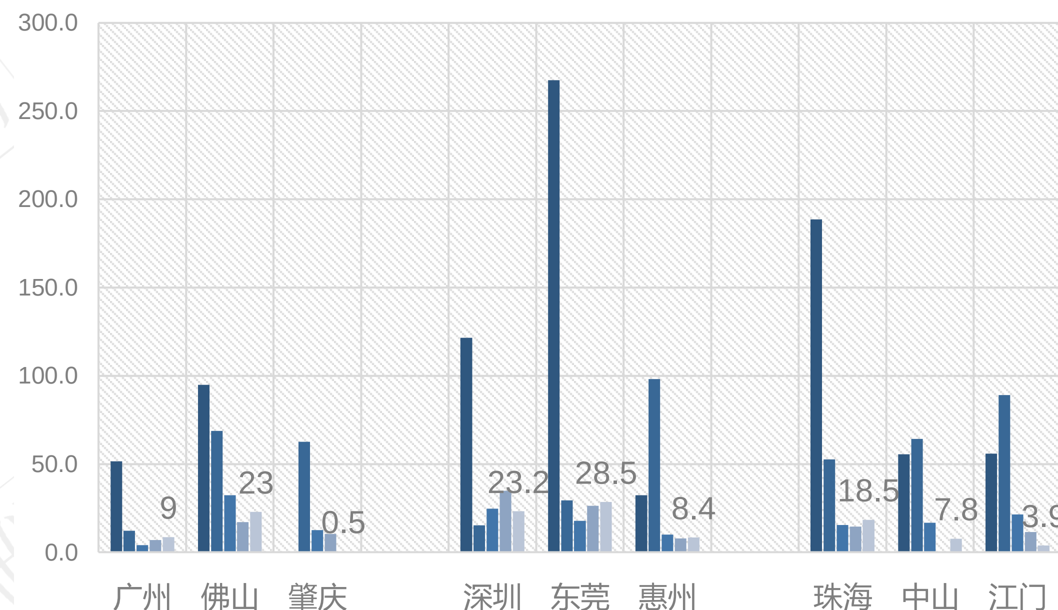


数据来源:CREIS、世联研究

湾区土地市场 —— 珠、佛、莞土地市场热度引领湾区

2020年，湾区涉宅用地成交价格超过10000元/平米的城市有广州、深圳、东莞、珠海，价格涨幅较快的城市有珠海、佛山、东莞；溢价率增幅较大的城市有东莞、深圳、佛山、珠海。

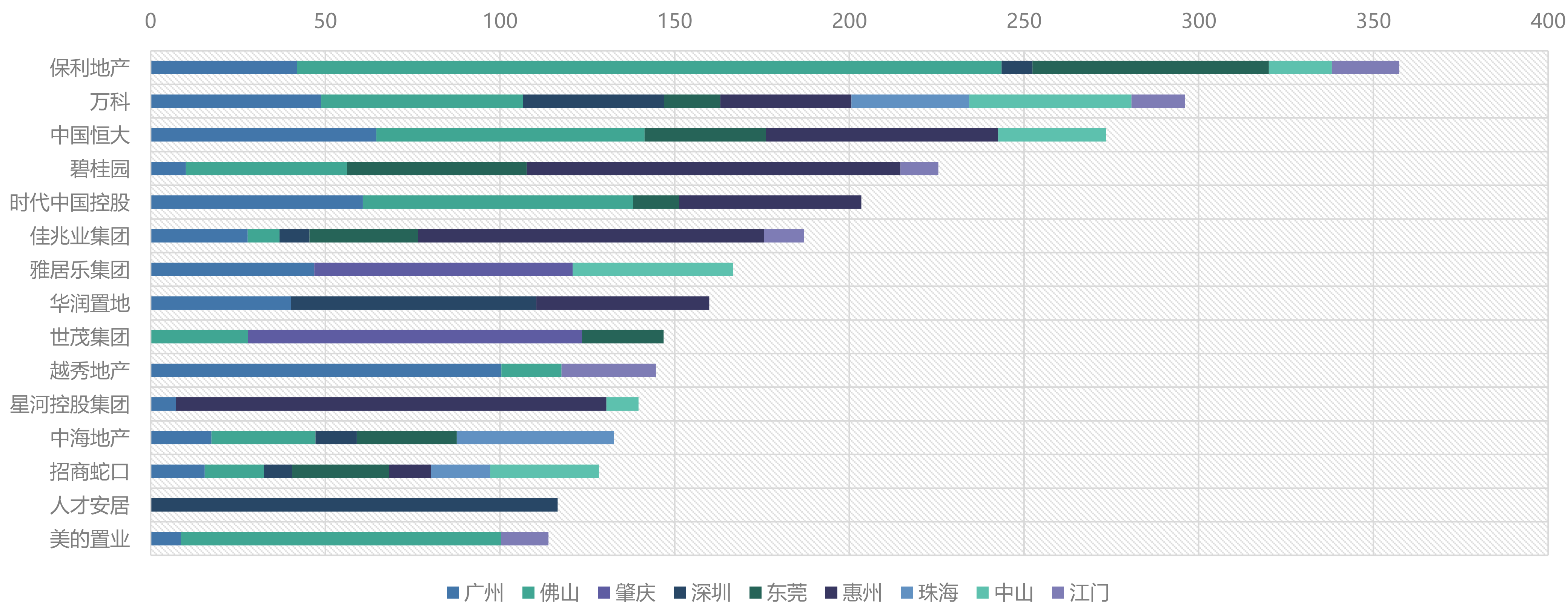




数据来源:CREIS、世联研究

湾区土地市场 —— 保利独秀，各大房企重仓广、佛、惠

- 湾区重仓房企除TOP10房企外，基本均为粤系房企，其主场优势或者说在湾区拿地的积极性十足。
- 从市场容量和地方土地出让规模来看，广、佛、惠是湾区的成交主力。



数据来源:CREIS、世联研究

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇


销售篇


土地篇


库存篇




规划篇

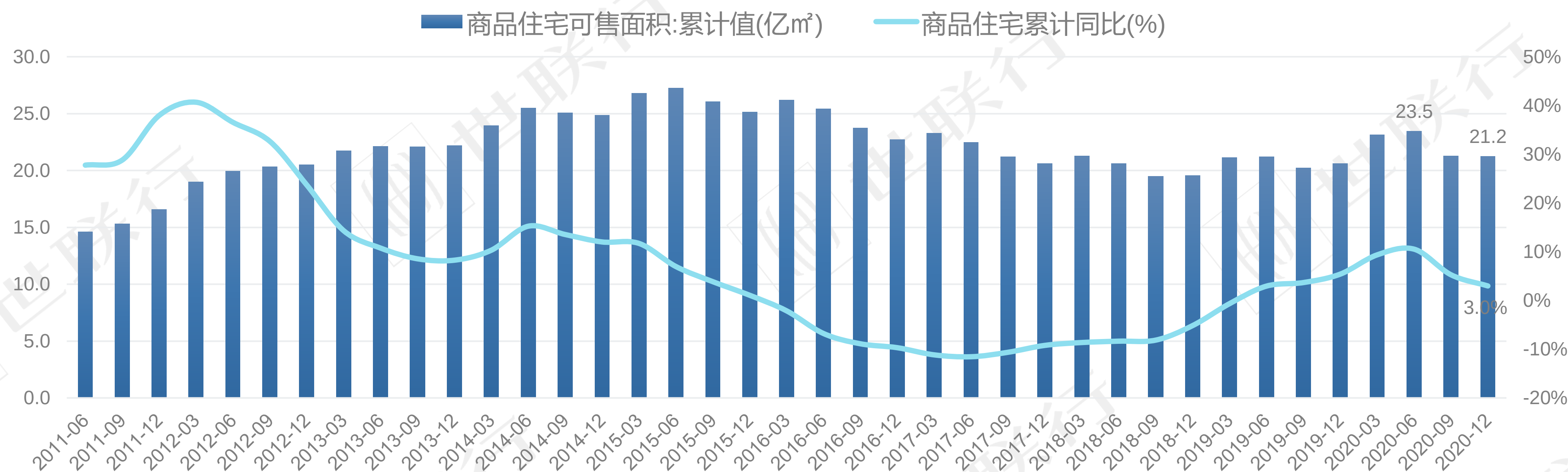

湾区各城市市场情况

www.islide.cc

世联行

库存 —— 市场走高换来库存容量空间，去化时间呈现阶梯下行

2020年底，商品住宅的可售面积分别为21.2亿㎡，较二季度峰值下降了2.22亿㎡，去化周期（按最近12月销售速度计算）为16.5个月，较6月下降了3.0个月，库存去化较好；商办的库存从一二线主要城市的数据来看，大多数去化周期至少在5年以上，去化维艰。

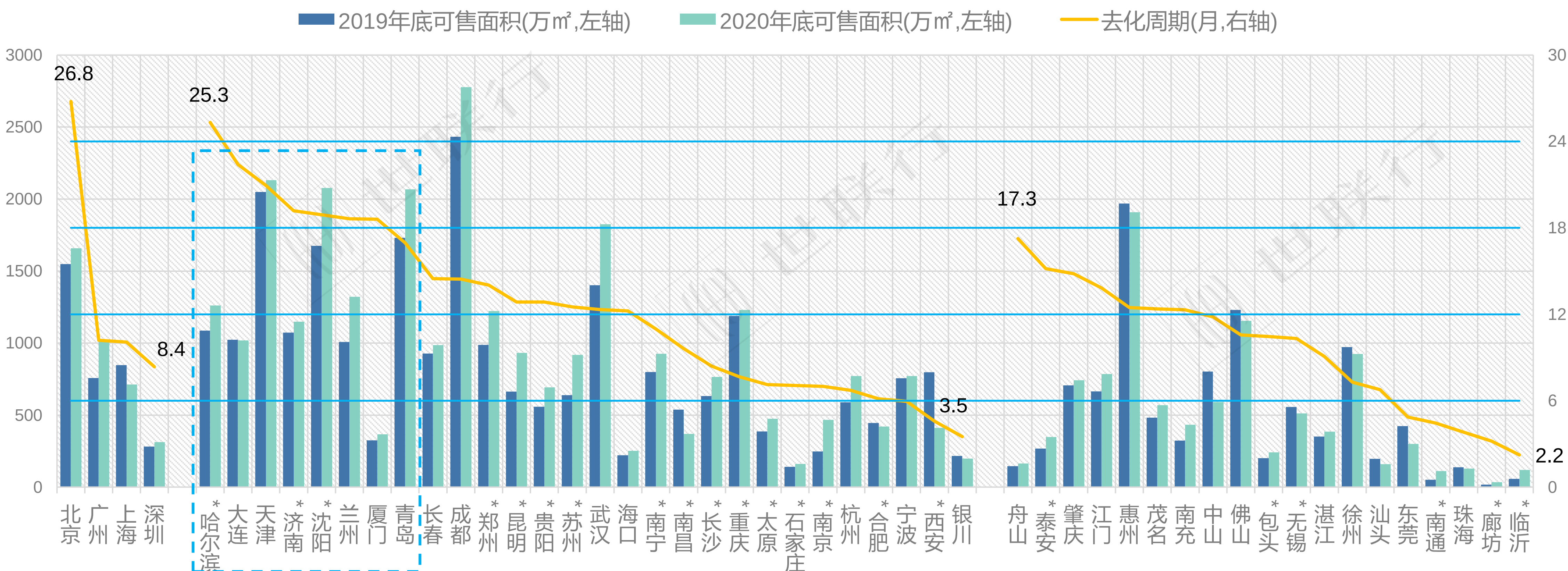


时间	2014Q4	2015Q4	2016Q4	2017Q4	2018Q4	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
商品住宅去化周期(月)	28.4	26.8	19.8	17.1	15.9	16.5	19.4	19.4	17.1	16.5

数据来源:国家统计局、世联研究测算

库存 —— 多数城市库存健康，少数城市仍存去化压力

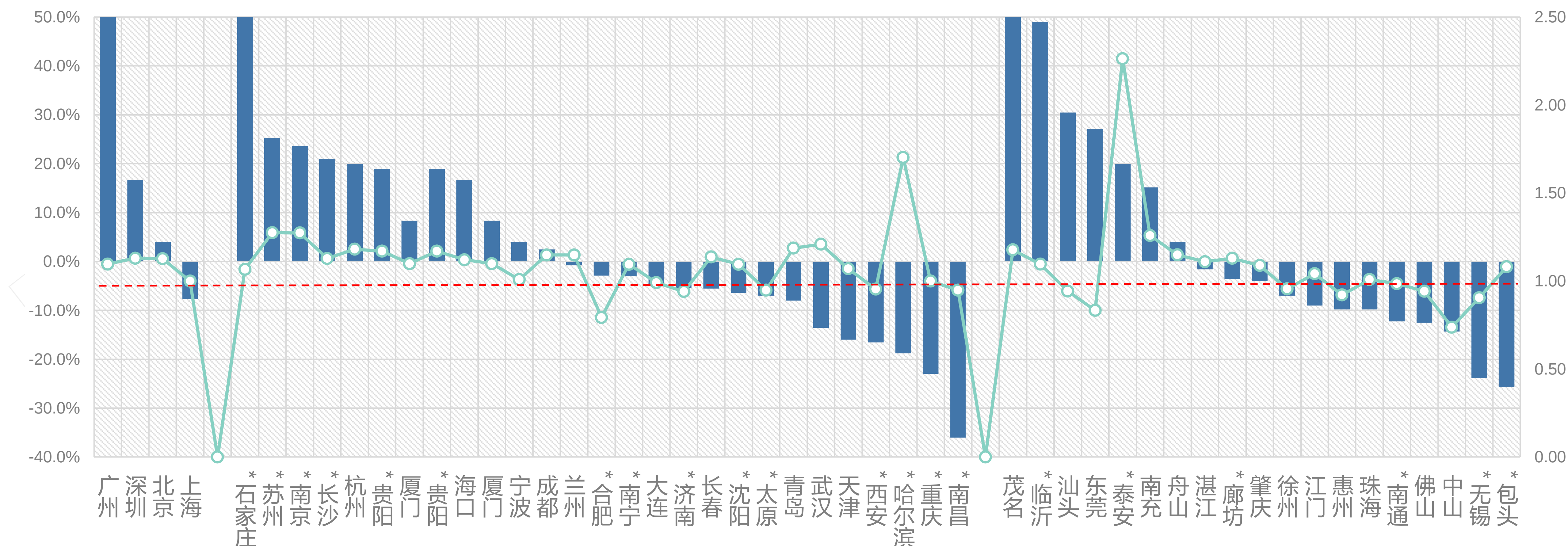
按前全年销售面积计算，一线、二线、三线的去化周期分别为13.7、12.1、8.6个月，库存总体处于健康，但部分城市库存偏高。且在融资全面收紧情况下，房企的推盘将继续加速以回笼资金，而部分库存较高且土地出让大增的城市库存将继续抬升。



注：标*城市为主城区数据，数据为商品住宅-剔除保障房数据（惠州为商品房数据）；
避免因疫情封城导致的去化周期失真，故用2019年平均销售速度计算，即去化周期=可售面积/2020年销售面积*12
数据来源:世联研究、世联行各城市分公司研究部

库存 —— 停工导致供应减少，未来市场供应或将提速

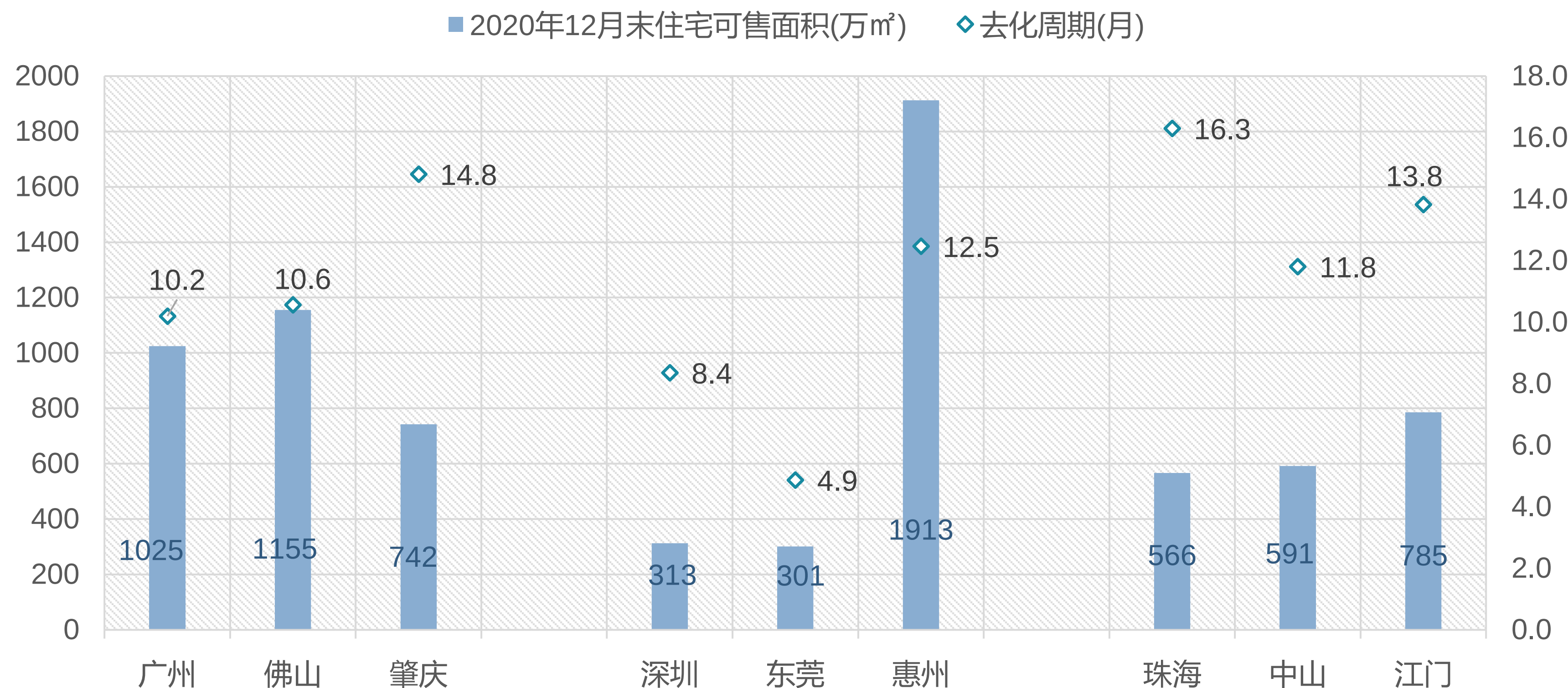
全年来看，世联重点跟踪的城市中，新建商品住宅供应与库存差异较大。一线、二线、三线新建住宅供应面积同比分别增长18.7%、-4.1%、-1.7%；可售面积同比分别增长8.0%、14.3%、-0.8%。



数据来源:世联研究、各地区世联城市分公司研究部

大湾区库存 —— 库存分化，深莞供不应求致库存偏低

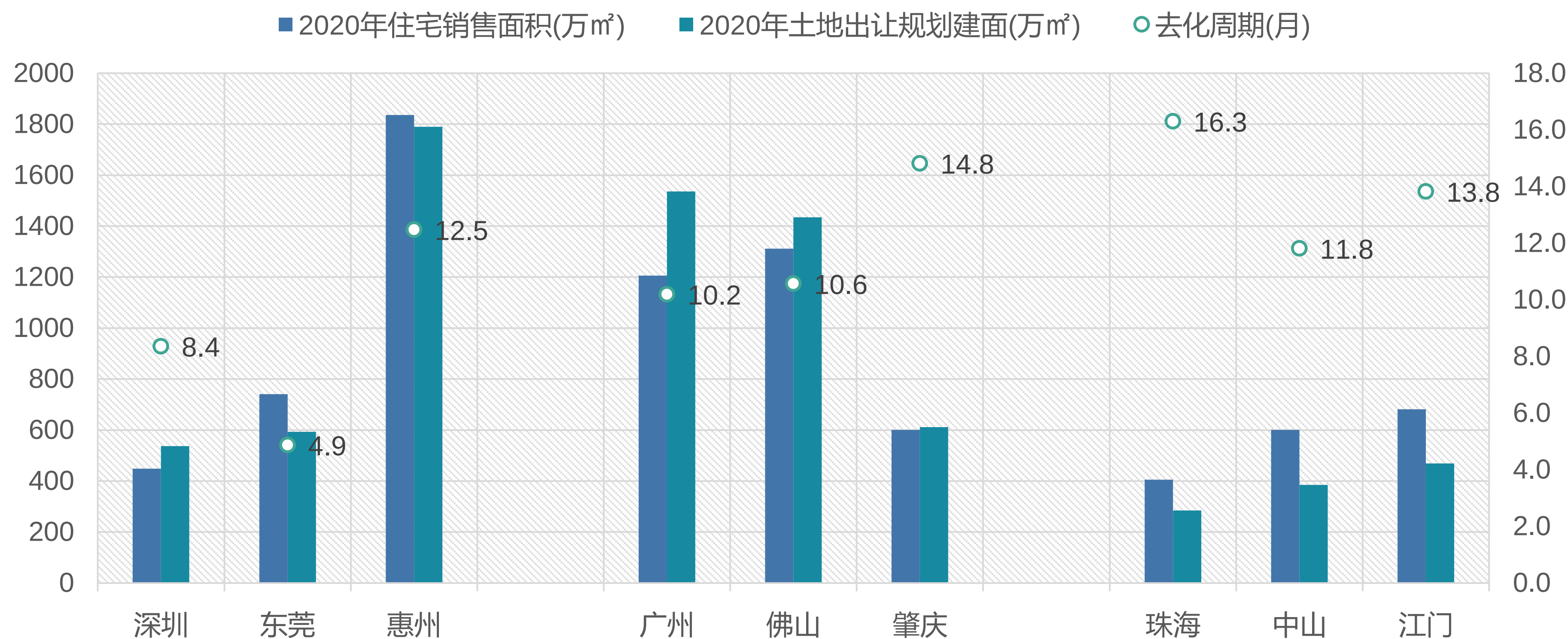
从湾区9城的库存来看，整体均处于处于健康，广佛深莞等湾区核心城市热度较高，去化周期偏低。
江门与肇庆等以内生市场为主的城市库存偏高，珠海因存在大量房源网签备案延迟且期限较长的原因，库存与去化周期有一定失真。



数据来源:世联研究

大湾区未来供求 —— 供不应求是主流，价格存在上行压力

从湾区各城市2020年住宅销售面积与土地出让建面来看，深莞仍将处于供不应求的状态，珠海、中山、江门供需格局将趋于改善；广佛库存偏低，但2021年供应有望加大。



数据来源:CREIS、世联研究

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇


销售篇


土地篇


库存篇


规划篇




湾区各城市市场情况

www.islide.cc

规划 —— 一核、两极、多支点发展格局

近日，《广东省国土空间规划（2020—2035年）》发布，制定了未来十五年全省一核、两极、多支点的发展格局。

一核——强化珠三角核心的引领带动作用
推动广州、深圳双城联动，推进珠江口东西两岸融合发展，携手港澳共建国际一流湾区和世界级城市群，形成带动全省发展的主动力源。

两极——支持汕头、湛江建设省域副中心城市
培育**汕潮揭都市圈和湛茂都市圈**，把东西两翼地区打造成全省新的增长极，与珠三角沿海地区共同打造世界级沿海经济带。

多支点——建设若干个重要发展支点
增强**汕尾、阳江**的战略支点功能，打造珠三角产业转移承载地、产业链延伸区和产业集群配套基地；增强**韶关、清远、云浮、河源、梅州**等北部生态发展地区地级市中心城区的综合服务功能，进一步提升中心城区人口和产业承载能力。

此外，除了提到强化广深"双城"联动的核心引擎功能外，还提到促进香港—深圳、广州—佛山、澳门—珠海强强联合，支撑形成组团式、多中心、网络化的空间格局。

《广东省国土空间规划（2020—2035年）》



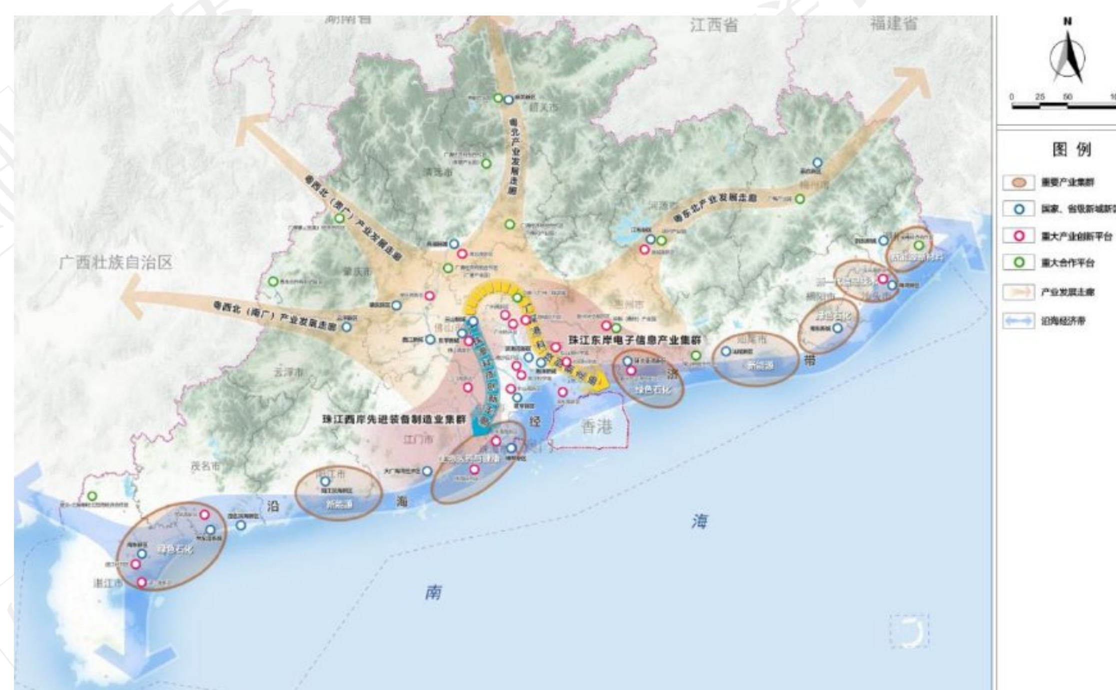
规划 —— 珠三角极化效应凸显，产业与人口继续汇聚

- 从该规划中对于全省人口的布局来看，2035年全省常住人口规模1.3亿来看，年均增长约115万人，且未来人口增长将主要集中在珠三角地区，对于房企而言是全省最具布局价值之地。此外，北部生态发展区人口呈现负增长，这也意味着在规划中，这个地区对经济与人口承载的要求也不高，大规模的基建与经济开发意向不明显，因此在拿地时，应当有更全面充分的考量。
- 从全省重要产业集群布局规划来看，珠三角之外的地区其重点产业的布局集中在沿海经济带，这意味着这些地区将会有更好的产业经济基础，对于人口的吸引力相对更强。

2035年广东省人口布局



广东省重要产业集群布局规划图



资料来源:《广东省国土空间规划（2020—2035年）》、世联研究

世联行

规划 —— 大湾区轨道网线加速建设，基建分化加剧区域分化

从轨道网络的规划建设来看，近期多条跨市轨道将陆续启动建设，为大湾区的经济与人口承载能力打开更大空间。

粤港澳大湾区城际铁路建设规划（近期建设项目表）

序号	项目名称	里程（公里）	投资（亿元）	主要途经点	备注
1	深惠城际前海保税区至惠城南段（含大鹏支线）	133	781	西丽、深圳北站、龙华、龙岗、沥林、惠城南	2022年前启动建设
2	深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段	70	435	深圳机场、龙华、坪山	
3	广清城际北延线	21	63	清远站	
4	广清城际广州北至广州段	26	137	广州北站、白云站、广州站	
5	莞惠城际小金口至惠州北段	8	43	惠州北站	
6	穗莞深城际南延线	35	244	深圳机场站、福田、皇岗	
7	中南虎城际中山至塘厦段	63	222	中山、南沙、塘厦	建设条件落实后有序推进
8	塘厦至龙岗城际	65	224	塘厦、龙岗	
9	常平至龙华城际	40	145	常平、龙华、福田	
10	南沙至珠海（中山）城际	79	486	南沙、中山、珠海	
11	佛山经广州至东莞城际	107	953	东平新城、芳村、鱼珠、新塘	
12	广州东至花都天贵城际	38	285	广州东站、天贵	
13	芳村至白云机场城际	39	325	芳村、白云站、白云机场	
14	广州东至新塘五六线	29	58	广州东站、新塘站	2022年前启动建设
15	广州至广州南联络线	15	77	广州站、广州南站	
16	广州东站改造工程	----	25	----	
17	广州至广州东三四线	7	55	广州站、广州东站	建设条件落实后有序推进
18	广州站改造工程	----	183	----	
合计		775	4741		

预留六大重要廊道



资料来源：《广东省国土空间规划（2020—2035年）》、世联研究

CONTENTS 目录


宏观篇


政策篇


销售篇


土地篇


库存篇


规划篇


湾区各城市市场情况



www.islide.cc

深圳
Shenzhen

深圳 \ 规划—— 先行示范区改革方案出台，深圳城市建设步伐加快

《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020 - 2025年）》出台，提出到2025年，重要领域和关键环节改革取得标志性成果，基本完成试点改革任务，为全国制度建设作出重要示范。

《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》



深圳地铁+城轨最新进展

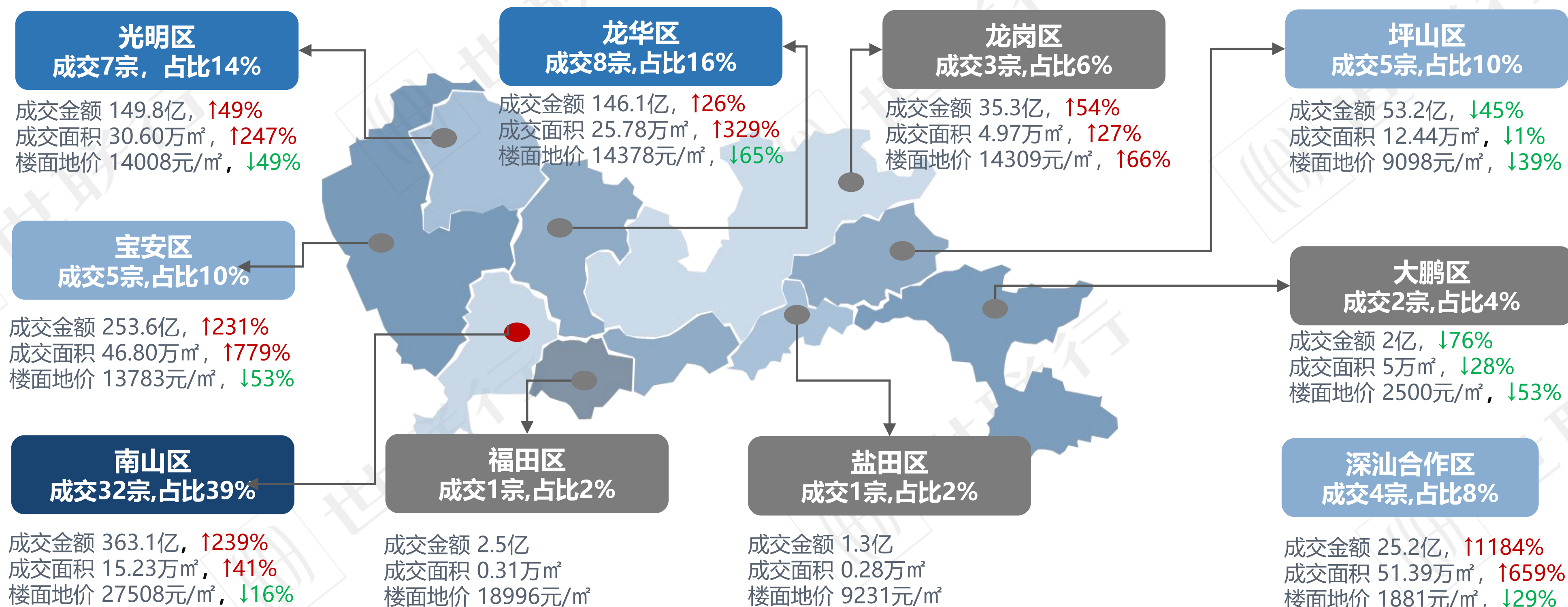
线路	覆盖区域	最新进展
6号线一期、二期	龙华、光明、宝安、福田、罗湖	2020年已建成通车
10号线	福田、龙华、龙岗	
3号线南延	福田	
4号线北延	龙华	
8号线一期	盐田、罗湖	
2号线东延	罗湖	
20号线一期	宝安	预计2021年建成通车
6号线支线	光明	预计2022年建成通车
12号线	南山、宝安	
14号线	福田、罗湖、龙岗、坪山	
16号线	龙岗、坪山	预计2023年建成通车
8号线二期	盐田	2024年建成通车
3号线东延	龙岗、坪山	预计2025年建成通车
11号线二期	福田	
13号线	南山、宝安、光明	
5号线西延	罗湖	
7号线二期	南山	
深惠城际	前海、宝安、南山、龙华、龙岗、东莞凤岗	预计2026年建成通车
穗莞深城际	前海、南山、福田	
深大城际	宝安、龙华、龙岗、坪山	
龙大城际	龙岗、坪山、大鹏	

资料来源:政府官网、世联研究

深圳 \ 土地 —— 居住用地供应激增，住宅入市限价趋严

- 2020年居住用地供应激增，供应量为近五年新高，占比总土地建面的44.8%；居住用地出让总规划建面537万㎡，成交金额801亿元，整体楼面价14907元/㎡；其中光明区居住用地供应最多且市场热度最高；
- **展望**：居住用地持续推行“双限双竞”的招拍挂方式，住宅入市限价趋严，开发商拿地难度增加，更考验成本控制能力。

2020年深圳各区涉宅用地成交面积与成交占比

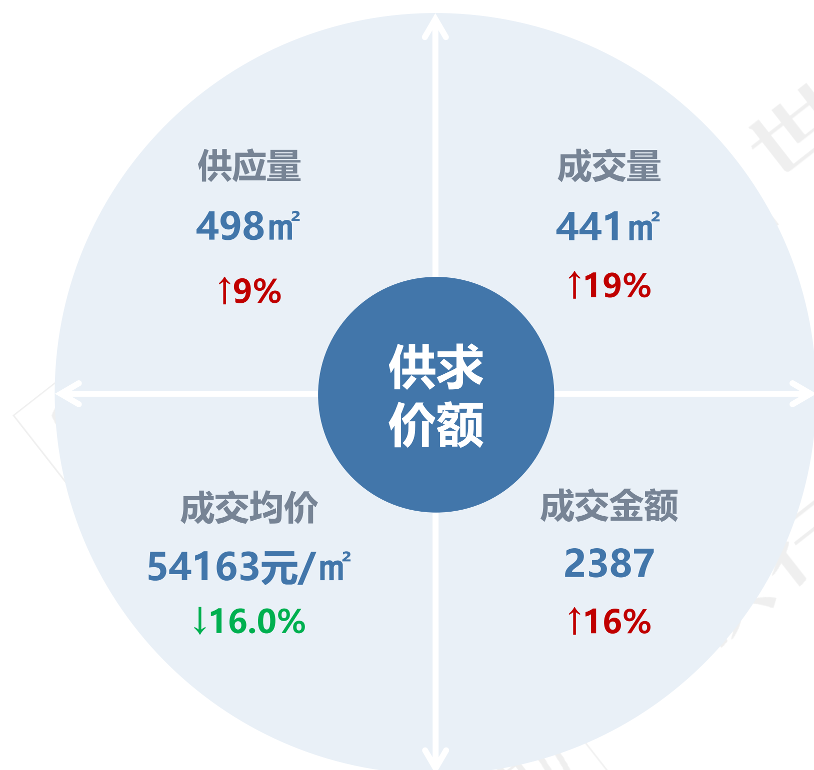


数据来源:深圳市房地产信息网、世联研究

深圳 \ 住宅 —— 下半年成交遍地开花，光明、龙华市场热度提升

- 2020年住宅供求同步上涨，受先行示范区等规划利好影响，全市成交量同比上涨19.2%，上半年因受疫情影响，市场停滞，随着疫情好转，下半年成交遍地开花；成交价格受区域性成交结构影响，虽同比2019年下跌明显，但实际各区价格均有小幅上涨。
- 龙岗区是全市的供应和成交大户；光明区因2019年招拍挂土地增加，住宅供应同比增加最多，市场热度随之高涨，价格同比上涨明显；关内区域供应量普遍减少，成交量随之下降。

2020年深圳市住宅供求量价情况

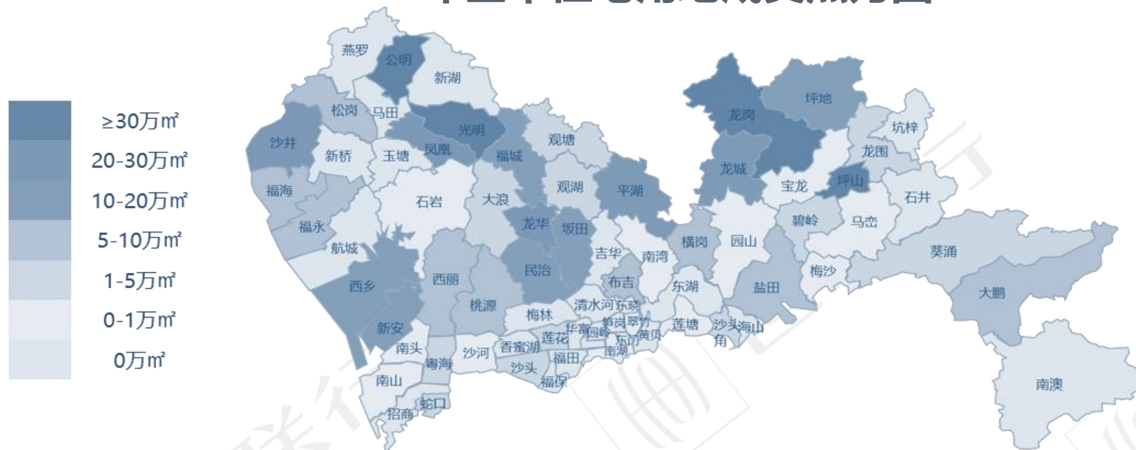


区域	供应量	成交量	成交均价
光明区（市场份额17%）	78.万㎡ ↑165%	73万㎡ ↑37%	52046元/㎡ ↑12%
龙华区（市场份额16%）	81万㎡ ↑33%	69万㎡ ↑104%	64762元/㎡ ↑4.%
龙岗区（市场份额31%）	95万㎡ ↓38%	137万㎡ ↑59%	44314元/㎡ ↓4%
坪山区（市场份额9%）	69万㎡ ↑198%	39万㎡ ↑3%	38537元/㎡ ↑7%
宝安区（市场份额13%）	96万㎡ ↑59%	58万㎡ ↓31%	63974元/㎡ ↑15%
南山区（市场份额5%）	37万㎡ ↓39%	24万㎡ ↓30%	95328元/㎡ ↓1%
盐田区（市场份额4%）	17万㎡ ↓21%	16万㎡ ↓13%	51121元/㎡ ↑2%
深汕合作区（市场份额2%）	0.0万㎡	11万㎡ ↑3501%	11366元/㎡ ↑5%
大鹏区（市场份额1%）	21.6万㎡ ↑260%	4.7万㎡ ↑5%	31438元/㎡ ↓2%
福田区（市场份额1%）	2.8万㎡ ↓77%	5.2万㎡ ↓66%	113197元/㎡ ↑12%
罗湖区（市场份额1%）	0.4万㎡ ↓98%	4.8万㎡ ↑78%	88174元/㎡ ↑23%

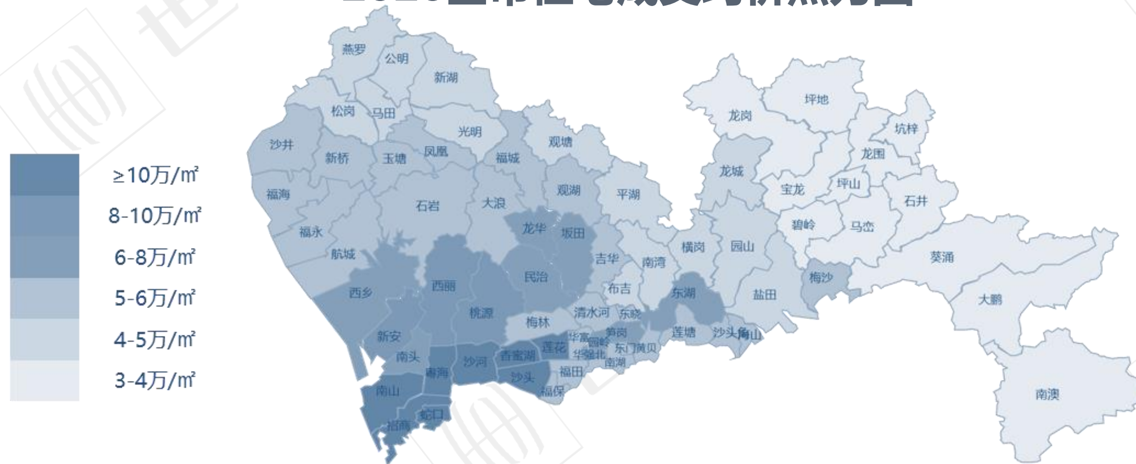
数据来源:深圳市房地产信息网、世联研究

深圳 \ 住宅 —— 价格西高东低，西部板块更受青睐

2020年全市住宅用地成交热力图



2020全市住宅成交均价热力图



成交量：

- 全市成交主要集中在关外区域的中心片区，如龙岗区的龙岗中心城，光明区的凤凰城，龙华区的龙华中心城，坪山的坪山中心等；
- 部分有规划利好的片区，如沙井成交量也表现较好；
- 关内由于供应较少，罗湖、福田多个板块基本无成交。

成交价格：

- 全市价格呈现出西高东低的明显特征，价格实现最高的为南山区的科技园板块，均价14万/㎡；最低的为大鹏区的大鹏板块，均价3.5万/㎡；
- 西部价格普遍超过5万/㎡，以光明、沙井为首的打新聚集地，价格上涨明显；
- 东部坪山区是全市的价格洼地，部分新盘备案价已突破4万/㎡。

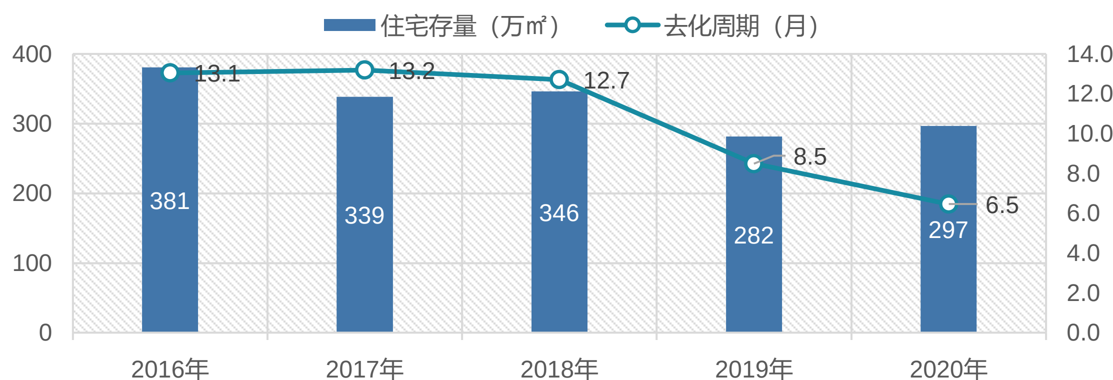
展望：

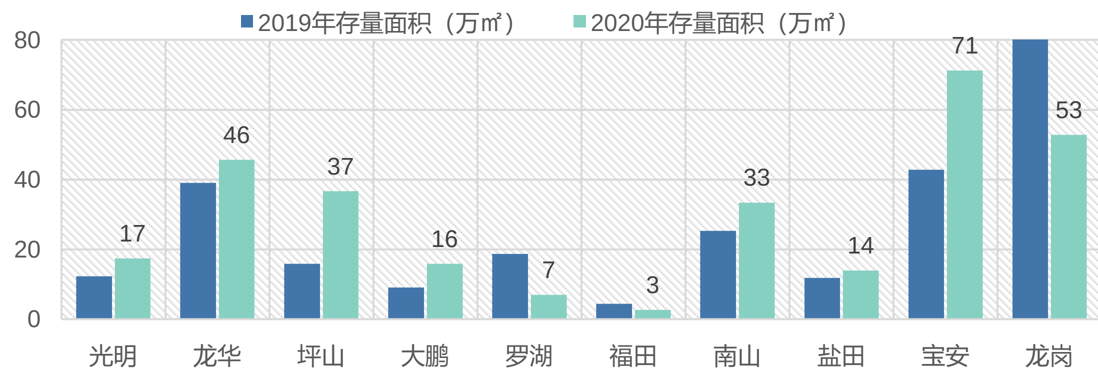
- 城市更新进度加快导致供应增加，一定程度缓解供需矛盾；成交价格预计稳中有进。

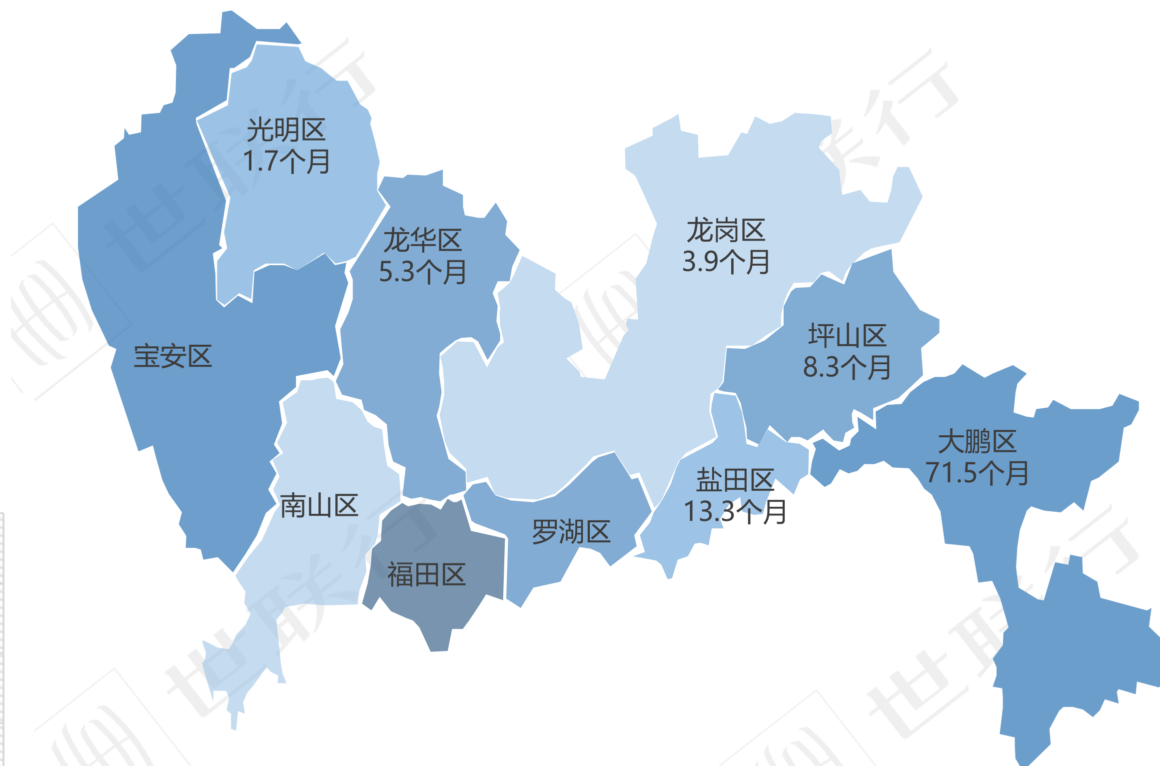
数据来源:深圳市房地产信息网、世联研究

深圳 \ 库存 —— 市场供不应求，存量消耗行情延续

上半年受疫情影响整体供货节奏放缓，市场以消耗前期库存为主，下半年市场供货节奏加快，市场回暖，全城打新，去化速度明显快速提升，年末去化周期不足7个月，在增加供地与新房成交热度维持的情况下，预期库存相对平稳。







深圳2020年供应集中在下半年且主要为四季度，罗湖、福田绝对量小，宝安与南山去化周期无法反应真实情况，故删除，其他区均有所偏高，此处仅作参考。

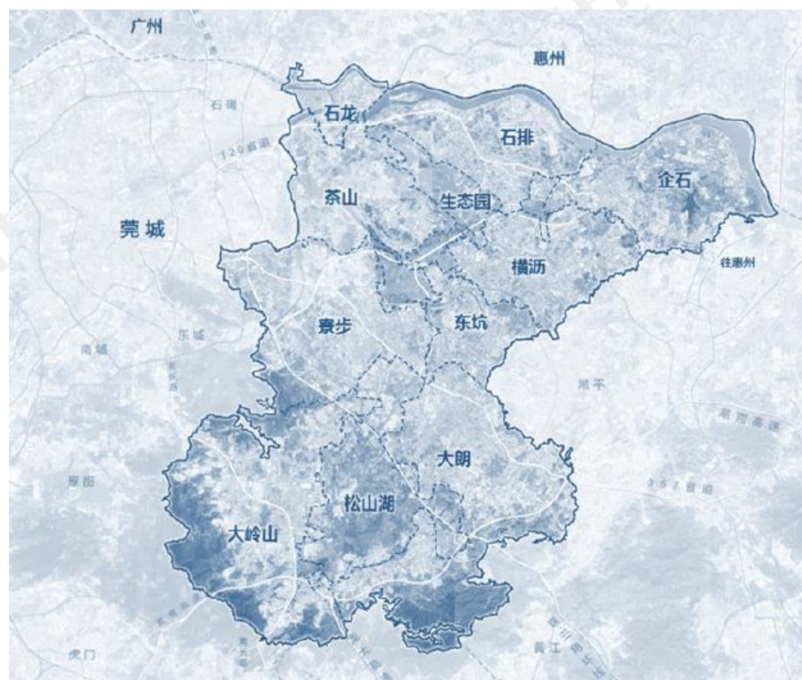
数据来源:深圳市房地产信息网、世联研究

东莞
Dongguan

东莞\规划 —— 六片区格局或将打破，临深九镇将融入先行示范区

- 2020年《松山湖功能区国土空间规划指引（2020—2035 ）》编制工作已正式启动。《规划》提出：松山湖功能区，包含松山湖高新区、大岭山、大朗、寮步、东坑、横沥、茶山、企石、石龙、石排9镇，总面积约589平方公里。
- 9月25日，东莞市委通过《关于进一步完善区域协调发展格局 推动南部各镇加快高质量发展的意见》，《意见》提出东莞南部临深的**虎门、长安、大岭山、大朗、黄江、樟木头、凤岗、塘厦、清溪**9镇高水平对接和融入深圳中国特色社会主义先行示范区，打造成为深莞深度融合发展的样板和引领全市高质量发展的高地。

《松山湖功能区国土空间规划指引（2020—2035 ）》

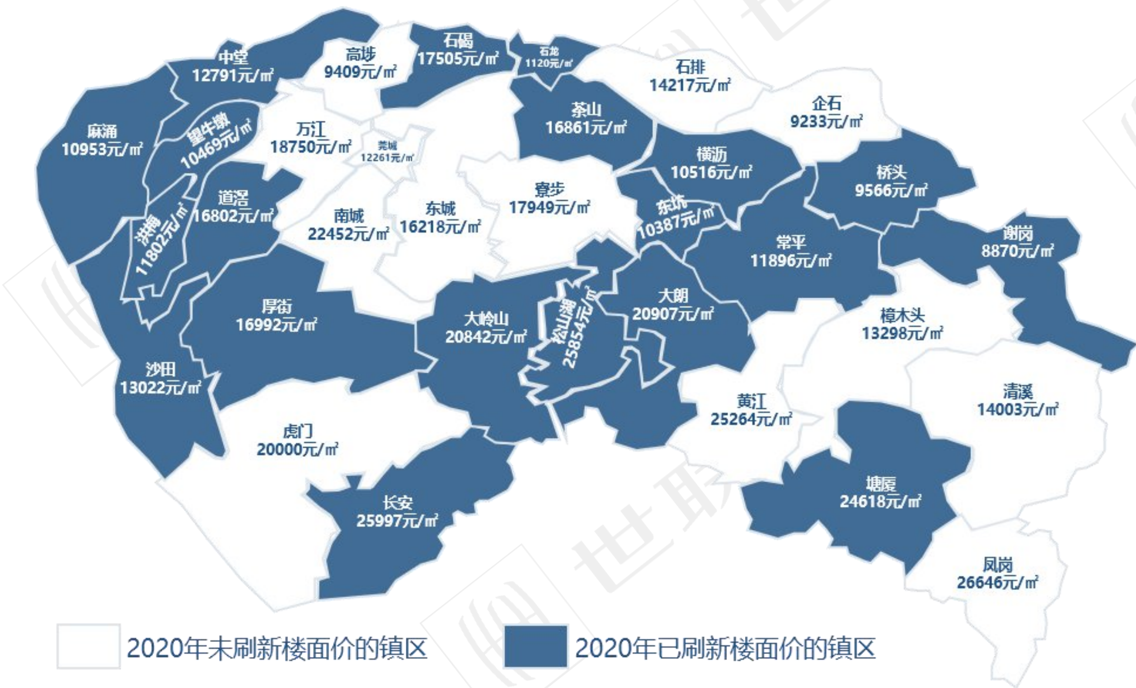




东莞\土拍 ——土地市场空前火热，20镇区楼面价创新高

- 据世联监测统计，东莞商住用地2020年供应44宗，供应面积219万㎡，成交42宗，成交面积208.17万㎡，成交金额超过621亿，供应暴涨较去年上涨约50%，成交方面环比上涨约60%，全市土地成交楼面价较去年上涨10%；
- 2020年东莞20个镇区刷新最高可售楼面价，凤岗以26646元/㎡排名第一，长安，松山湖以25997元/㎡和25854元/㎡分列二三位；
- 据世联监测统计，2020年东莞前期服务商中选公示项目共173宗，同比大涨124.7%，拟更新总面积4355.22万㎡，同比上涨40%，分镇区看，黄江镇成交面积及宗数均位列第一，塘厦镇、长安镇紧跟其后；前十中七席为临深镇区，莞深融城之际，东莞城市更新步伐提速；
- **展望：**随着湾区顶层设计落地，东莞城市地位越发凸显，虽2021年恐加大土地供应，但土拍市场依旧将呈现一地难求的状态，市场将持续火热。

东莞各镇区最高楼面价地图



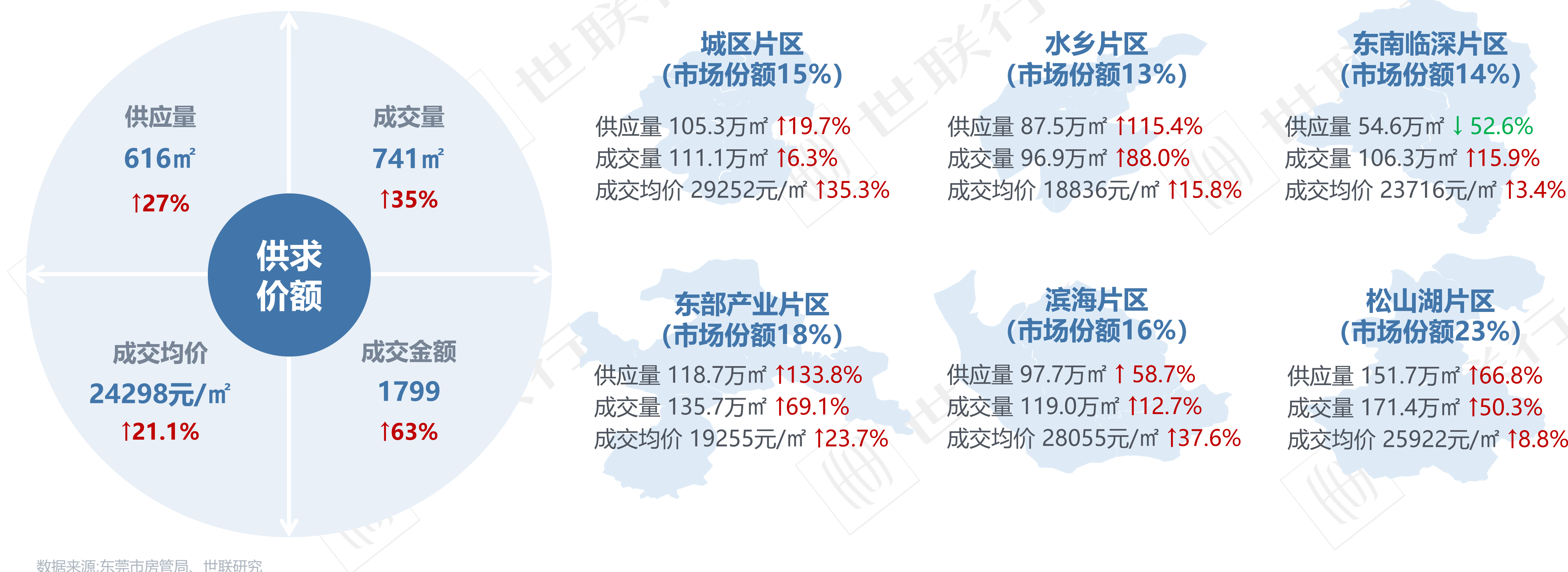
2020年各镇区招拍挂地块成交一览

序号	镇区	成交总数（宗）	成交面积（万㎡）	序号	镇区	成交总数（宗）	成交面积（万㎡）
松山湖片区		13	60.7	18	企石镇	1	11.6
1	大岭山镇	5	27.2	19	黄江镇	0	0.0
2	茶山镇	2	16.2	滨海片区		6	44.7
3	石龙镇	2	2.5	20	虎门镇	2	25.9
4	松山湖	2	8.3	21	厚街镇	2	11.4
5	石排镇	1	2.8	22	长安镇	1	2.3
6	大朗镇	1	3.7	23	沙田镇	1	5.0
7	寮步镇	0	0.0	东南临深片区		5	22.6
水乡新城片区		9	30.3	24	塘厦镇	2	9.0
8	麻涌镇	3	16.2	25	凤岗镇	2	10.6
9	中堂镇	3	8.3	26	樟木头镇	1	3.0
10	望牛墩镇	1	0.7	27	清溪镇	0	0.0
11	道滘镇	1	0.7	城区片区		2	5.3
12	洪梅镇	1	4.4	28	石碣镇	1	2.5
东部产业园片区		6	33.0	29	万江区	1	2.8
13	谢岗镇	2	11.7	30	高埗镇	0	0.0
14	常平镇	1	6.3	31	南城区	0	0.0
15	横沥镇	1	9.2	32	东城区	0	0.0
16	桥头镇	1	4.3	33	莞城区	0	0.0
17	东坑镇	1	1.5	合计		42	208.2

数据来源:东莞市房管局、世联研究

东莞\住宅 —— 供需与量价齐升，市场进入高价低库阶段

- 受疫情影响，东莞房地产第一季度几乎处于停摆的状态，整体市场于下半年复苏，复苏即巅峰且在不断上行，截止2020年12月底单月成交面积破百万平；
- 据世联监测统计，供应端：全市六大片区除东南临深片区其余五大片区供应量均有所上涨；成交端：传统的热点片区成交涨幅有限，新兴热点片区随着供应增加成交大涨；价格端：全市六大片区房价均实现上涨，其中东南临深片区受政策影响，深圳客户减少，是导致房价上涨放缓的因素之一；库存端：全年库存下降较多，去化压力骤减。
- **展望：**供需端为解决东莞供不应求的矛盾，供给侧将在2020年的基础上进一步加大供应，以缓解整体供不应求的状态。

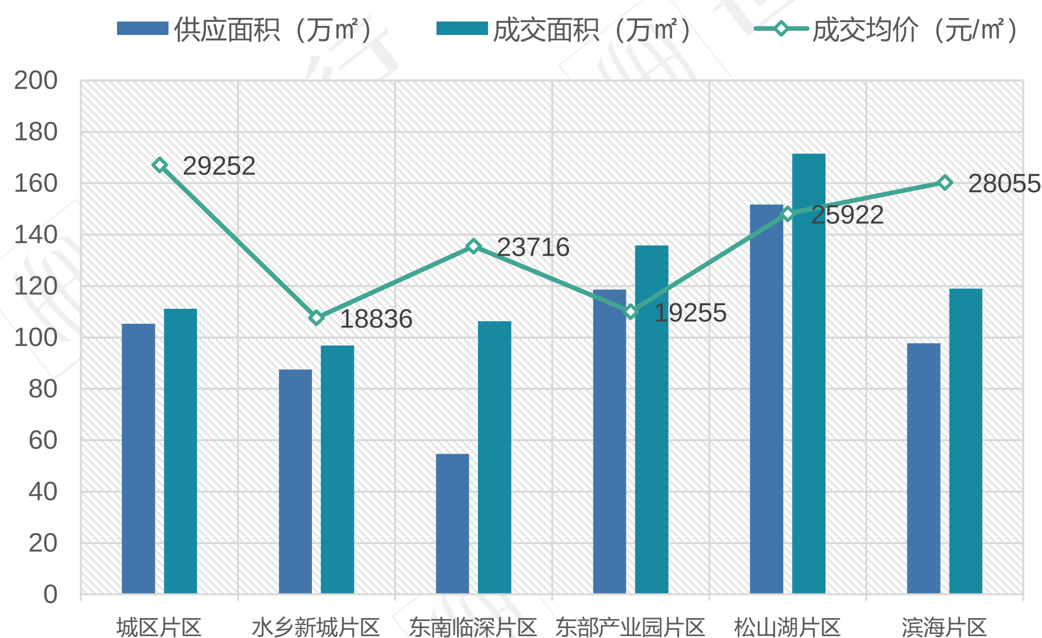


数据来源:东莞市房管局、世联研究

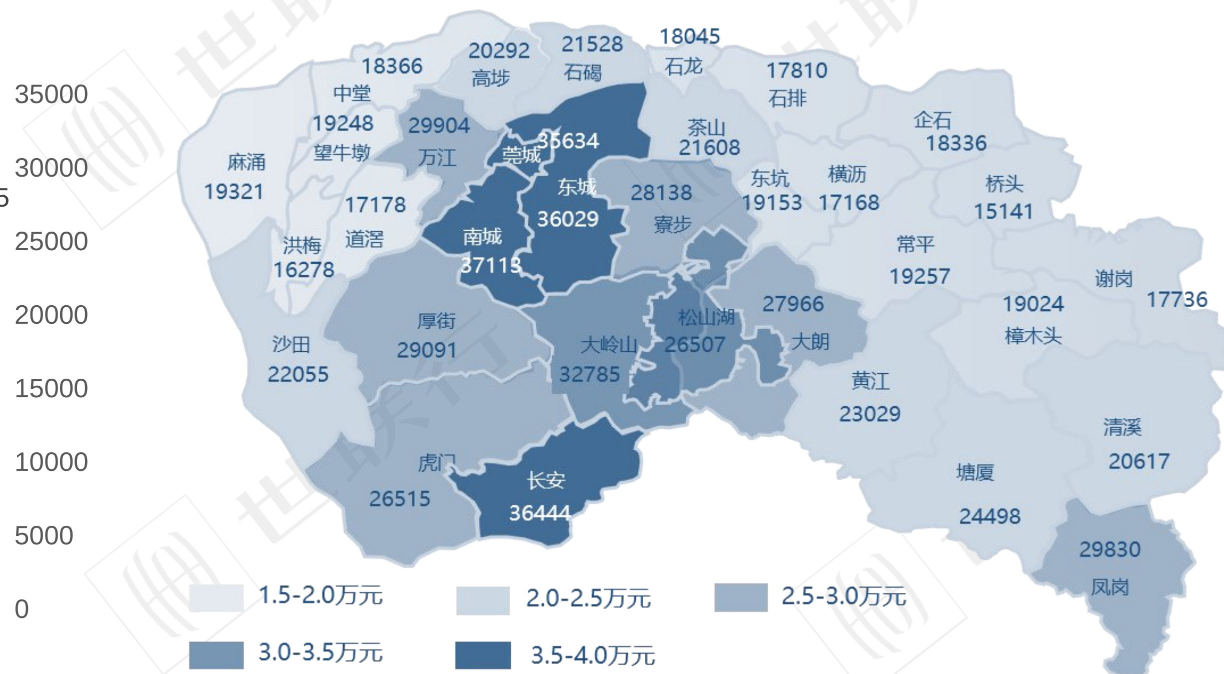
东莞 \ 住宅 —— 区域价格分化加剧，传统强镇仍是价格高地

- 2020年全市仅水乡新城片区成交未突破100万㎡，整体热度较高，松山湖片区依旧为东莞最热点的区域，受众多产业利好以及高供应的刺激，东部产业片区热度有所提升；
- 水乡新城市片区、东部产业园片区和松山湖片区的石龙镇、石排镇是全市的价格洼地，其余四个片区仍是东莞的热点区域，除中心片区外，其余各镇的价格受到深圳的距离影响较大；
- **展望：**“房住不炒”+“因城施策”是房地产中长期的主旋律，为保持整体均价的平稳，东莞房地产市场价格恐呈严重的两极分化态势。

2020年六大片区供需量价



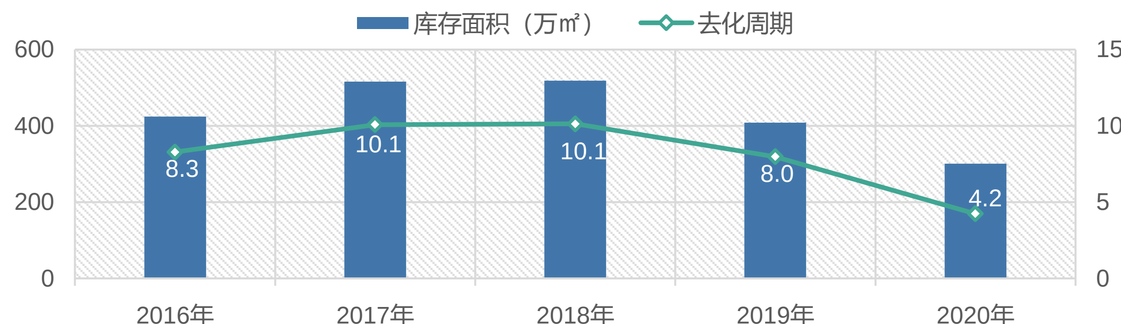
2020年全市价格热力图

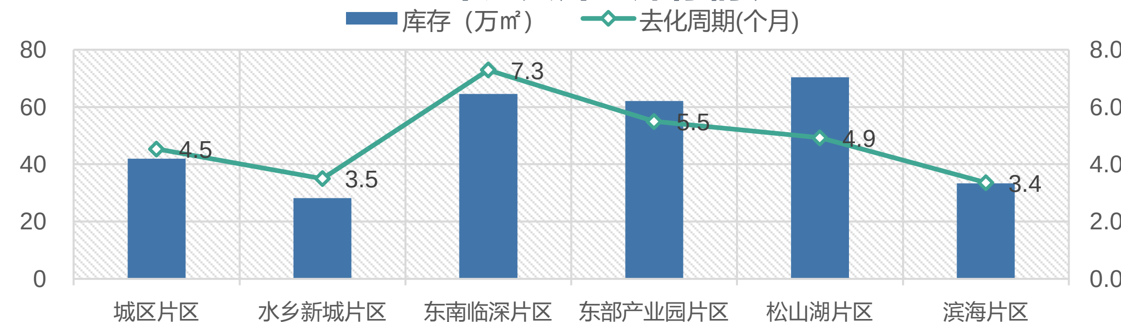


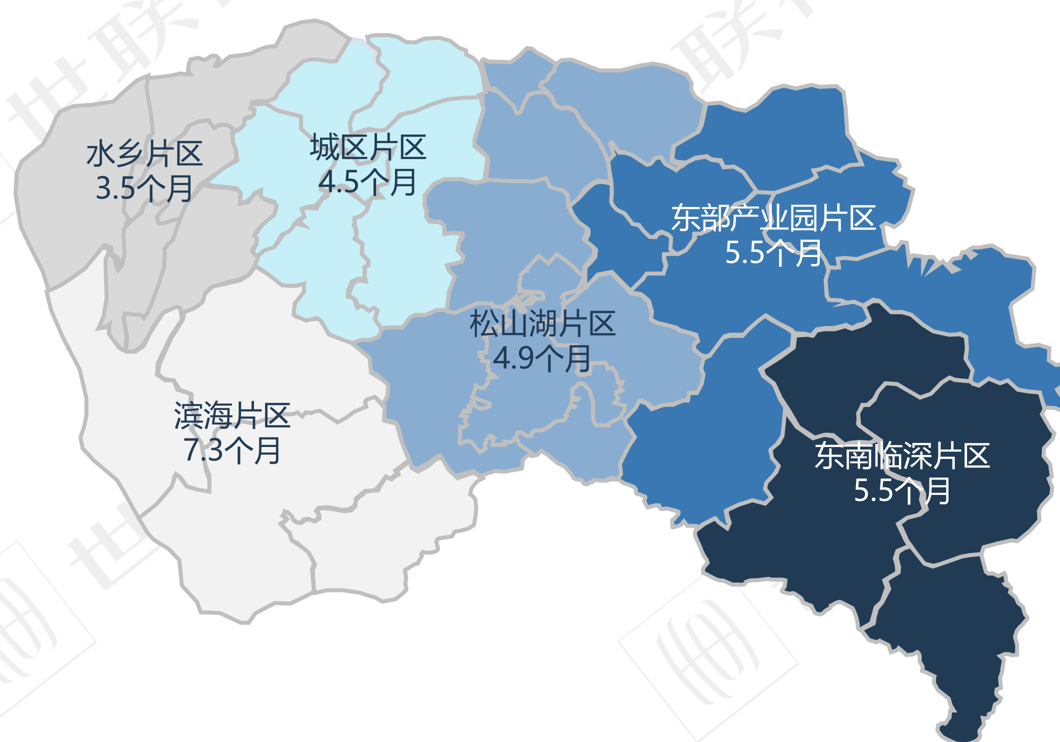
数据来源:东莞市房管局、世联研究

东莞 \ 库存 —— 库存锐减，供需失衡加剧

- 2020年年末全市商品住宅库存300.72万㎡，较去年下降108万㎡，库存去化量较去年无明显差异，按近6个月平均成交面积测算，整体去化周期从2019年的8.0个月下降至4.2个月,库存面积及去化周期降至历史最低点;
- 松山湖片区、东南临深片区和东部产业片区均处高位，三个片区库存占比超6成，但各片区去化周期均稳定在4个月左右，东南临深片区因2020年成交较少，导致去化周期长达7.4个月；
- **展望：**市场需求火热，在供给结构没有完成调整之前，东莞房地产库存将进一步下探。







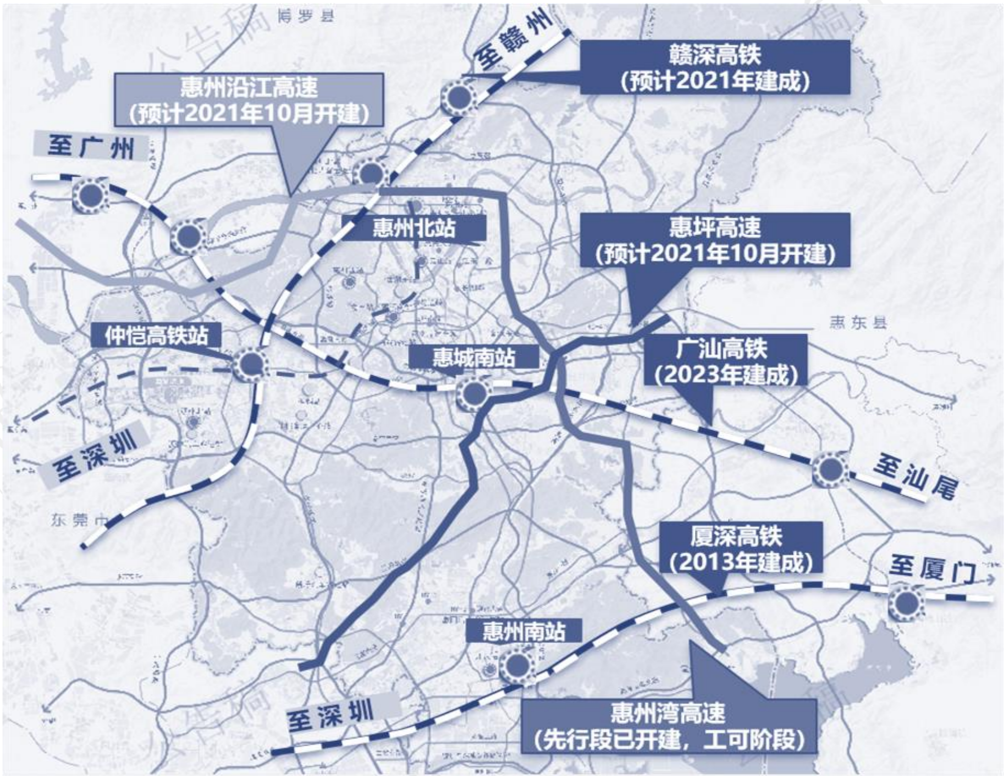
数据来源:东莞市房管局、世联研究


惠州
Huizhou

惠州 \ 规划 —— 深莞惠同城化加速，高速规划加快兑现

- 高速方面：2020年6月，《惠州市丰字交通规划》出台，2021年的市政府工作报告提出，将加快建设含惠州湾高速在内的丰字交通规划道路，目前已招标的3条高速，丰字交通将充分发挥惠州作为粤港澳大湾区东岸辐射粤东北发展的枢纽门户作用
- 高铁方面：2021年赣深高铁将通车，2023年广汕高铁将通车，未来三年随着赣深高铁及广汕高铁的开通，将实现东莞、深圳、惠州三地高铁互通的交通格局。

惠州高铁+重点高速规划示意图



惠州高铁+重点高速规划最新进展

类型	高铁线	途径惠州区域	当前进度
高铁路网	赣深高铁	博罗、惠城、仲恺	预计2021年底建成通车
	广汕高铁	博罗、惠城、惠东	预计2023年建成通车
	厦深高铁	惠阳、惠东	已开通（2013年）
丰字交通规划（2020年重点道路规划）	惠州沿江高速	广州、河源、梅州	预计2021年10月开建
	惠坪高速	深圳、河源、汕尾	
	惠州湾高速	惠城、惠阳、大亚湾	先行段已开建 计划2023年基本建成

资料来源:政府官网、世联研究

惠州 \ 土地 —— 涉宅用地出让大增，仲恺热度蹿升

- 全年土地出让以工业用地占据绝对主力，商办用地规划建面成交不足58万㎡；涉宅用地招拍挂出让规划建面552万㎡，成交金额465亿元，同比分别增长149%和109%，整体楼面均价2670元/㎡（因惠州存在较多村企合作用地，且国土局只体现在结果公示中，导致平均楼面价失真）；
- 房企拿地热情较高，历史楼面价TOP10地块有6宗刷新单价，涉宅用地的整体溢价率为9%，仲恺因城市更新市场热度大幅提升；
- **展望：**市场消化能力强，惠城区、仲恺区未来将持续积极供地，惠州城市价值持续上升，房企积极布局，土拍热度维持，区域优质地块将拉动整体楼面地价上升 。

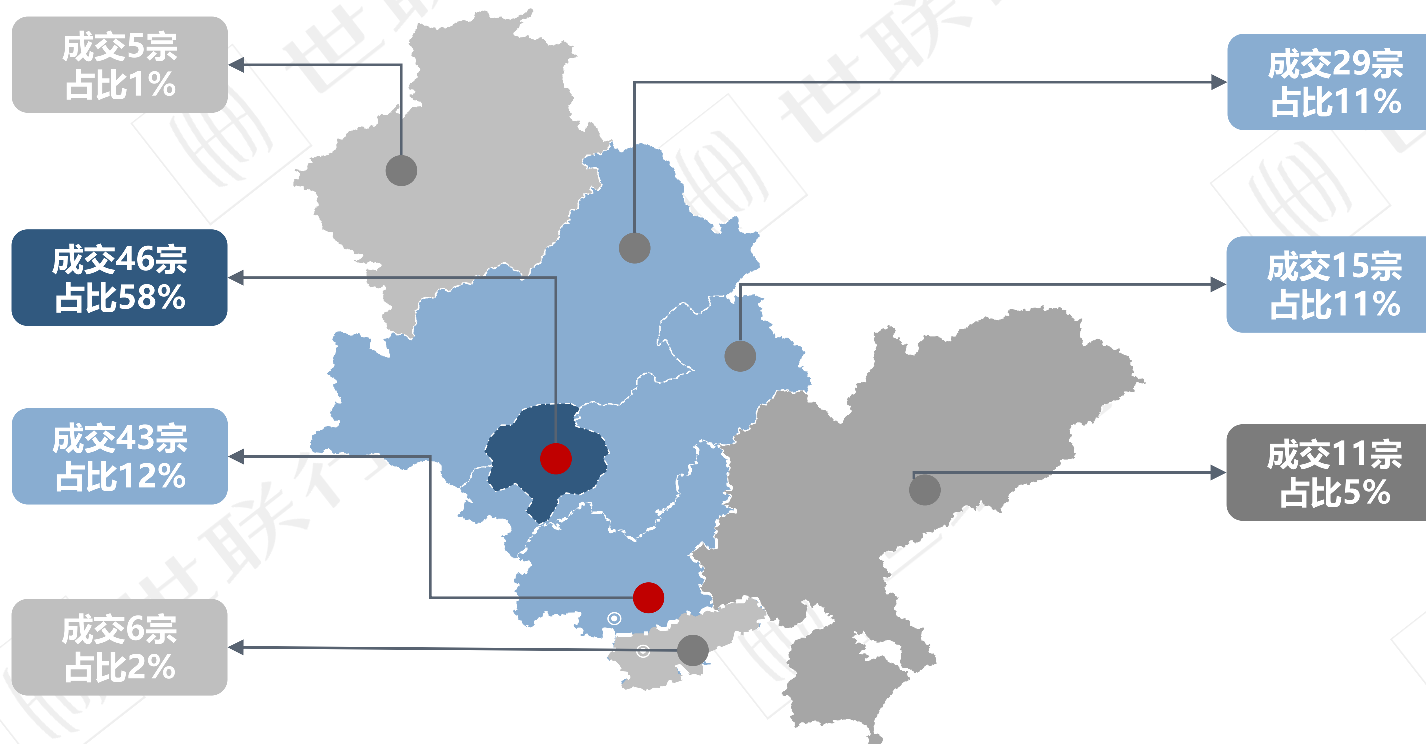
2020年惠州各区涉宅用地成交建面与成交占比

龙门县
成交金额 2.3亿, ↓ 76%
成交面积 14万㎡, ↓ 68%
楼面地价 1593元 / ㎡ ,↑ 38%

仲恺区
成交金额 191.4亿,↑ 1163%
成交面积 1079万㎡,↑ 1540%
楼面地价 1774元 / ㎡ ,↑ 30%

惠阳区
成交金额 63亿,↑ 611%
成交面积 196万㎡,↑ 492%
楼面地价 3185元 / ㎡ , ↓ 16%

大亚湾
成交金额 17亿, ↓ 34%
成交面积 35万㎡, ↓ 52%
楼面地价 4766元 / ㎡ , ↓ 26%



博罗县
成交金额 52亿,↑ 75%
成交面积 167万㎡,↑ 34%
楼面地价 3130元 / ㎡ , ↓ 24%

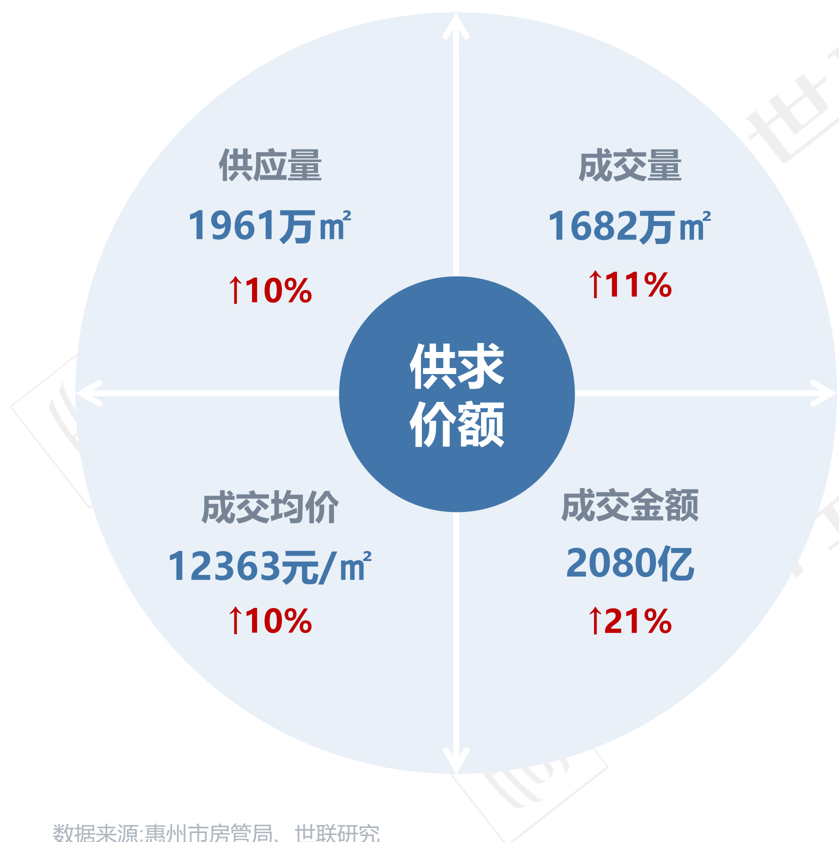
惠城区
成交金额 125亿,↑ 2%
成交面积 60万㎡, ↓ 17%
楼面地价 6806元 / ㎡ ,↑ 149%

惠东县
成交金额 15亿,↑ 33%
成交面积 68万㎡, ↓ 2%
楼面地价 2248元 / ㎡ , ↓ 28%

数据来源:惠州市房管局、世联研究

惠州 \ 住宅 —— 住宅成交量价齐涨，仲恺份额大幅提升

- 受疫情影响，惠州全市供求量虽有所下降，但成交均价同比上涨9.5%，与去年第四季度攀升至高峰的特征不同，在一季度受疫情影响下降后，惠州市场展现强大恢复能力，其中第三季度成交量最高，市场均价也进一步提升
- 惠城及惠湾区域依然是全市的“成交大户”，仲恺因城市更新，成交量随供应增多同比上涨52%，价格惠州市各区均出现上扬，其中大亚湾片区受临深板块成交影响，仍为全市价格标杆。



2020年惠州市住宅供求量价情况

惠城区（市场份额21%）
供应量 283万㎡ ↓18.3%
成交量 360万㎡ ↑21.3%
成交均价 13596元/㎡↑10.9%

惠阳区（市场份额18%）
供应量 299万㎡ ↑1.0%
成交量 308万㎡ ↑26.8%
成交均价 13902元/㎡ ↑7.0%

大亚湾区（市场份额19%）
供应量 358万㎡ ↓15.3%
成交量 328万㎡ ↓13.7%
成交均价 14965元/㎡ ↑13.1%

博罗县（市场份额16%）
供应量 262万㎡ ↓27.0%
成交量 265万㎡ ↓5.5%
成交均价 9213元/㎡ ↑9.9%

仲恺区（市场份额15%）
供应量 294万㎡ ↑64.1%
成交量 250万㎡ ↑51.5%
成交均价 10434元/㎡ ↑13.5%

惠东县（市场份额9%）
供应量 143万㎡ ↓34.0%
成交量 143.万㎡ ↑ 12.7%
成交均价 9883元/㎡ ↑1.4%

龙门县（市场份额2%）
供应量 52万㎡ ↓5.9%
成交量 28万㎡ ↓4.4%
成交均价 8886元/㎡ ↑0.4%

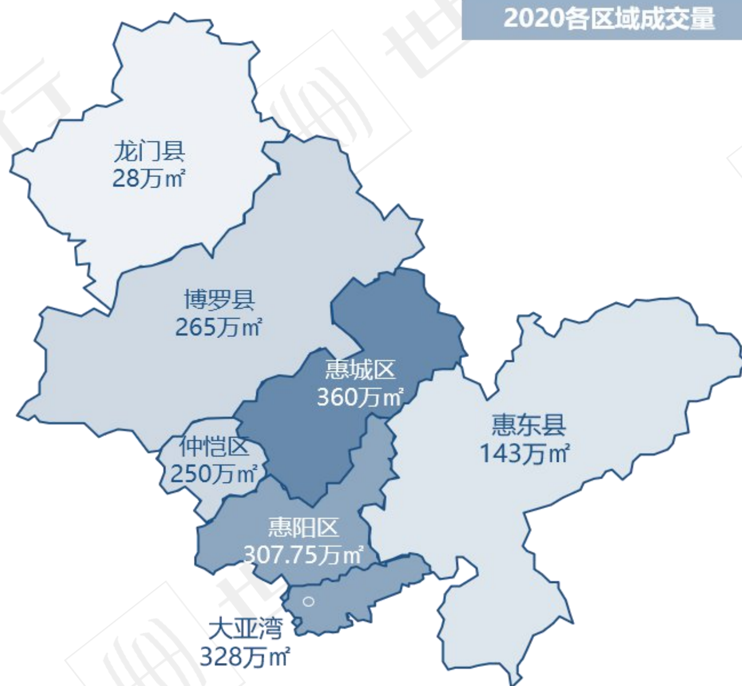
数据来源:惠州市房管局、世联研究

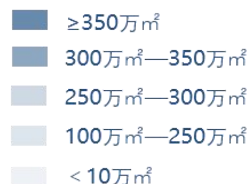
惠州 \ 住宅 —— 临深板块为价格高地，惠城区成交表现突出

- 全市主力价格集中在0.9-1.5万元/㎡区间，临深板块占据价格高位，普遍在1.4万元/㎡以上，其中大亚湾为价格标杆；1万元/㎡以下板块主要分布博罗县城、惠东县城及龙门县城，市场热度较低；
- **展望：**2021年市场进入稳定期，维持在1500万㎡左右市场规模，但惠湾板块成交量受政策影响将呈现周期性波动， 2020年高价地项目集中入市，未来价格温和上涨将常态化。

2020年全市住宅用地成交热力图

板块	2020年成交量（万㎡）
惠城区	359.88
大亚湾	327.86
惠阳区	307.75
博罗县	265.14
仲恺区	250.47
惠东县	143.43
龙门县	27.67

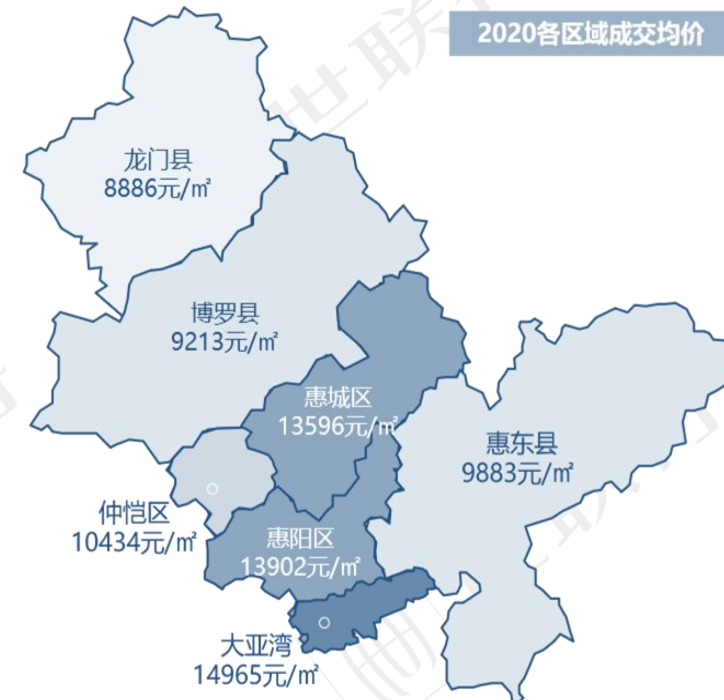




2020年板块成交量
- ≥350万㎡
- 300万㎡—350万㎡
- 250万㎡—300万㎡
- 100万㎡—250万㎡
- ＜10万㎡

2020全市住宅成交均价热力图

板块	2020年成交均价（元）
大亚湾	14965
惠阳区	13902
惠城区	13596
仲恺区	10434
惠东县	9883
博罗县	9213
龙门县	8886





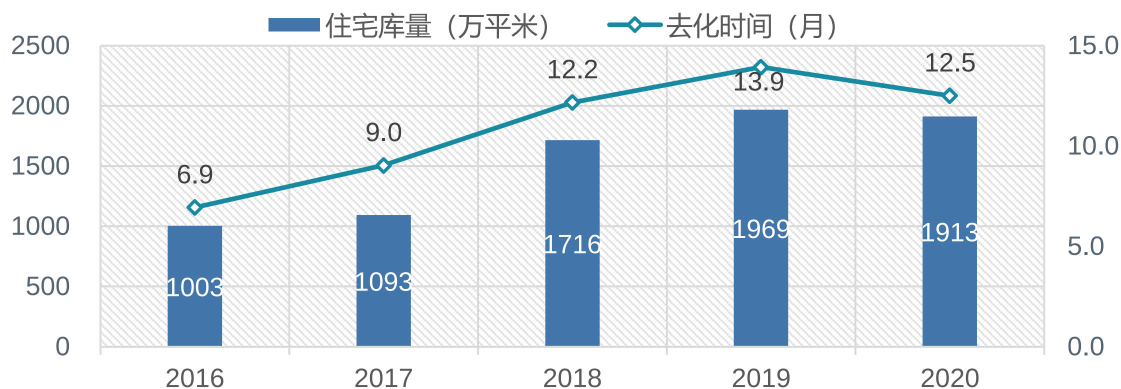
2020年成交均价
- ≥14000元/㎡
- 13000—14000元/㎡
- 10000—13000元/㎡
- 9000—10000元/㎡
- ≤9000元/㎡

数据来源:惠州市房管局、世联研究

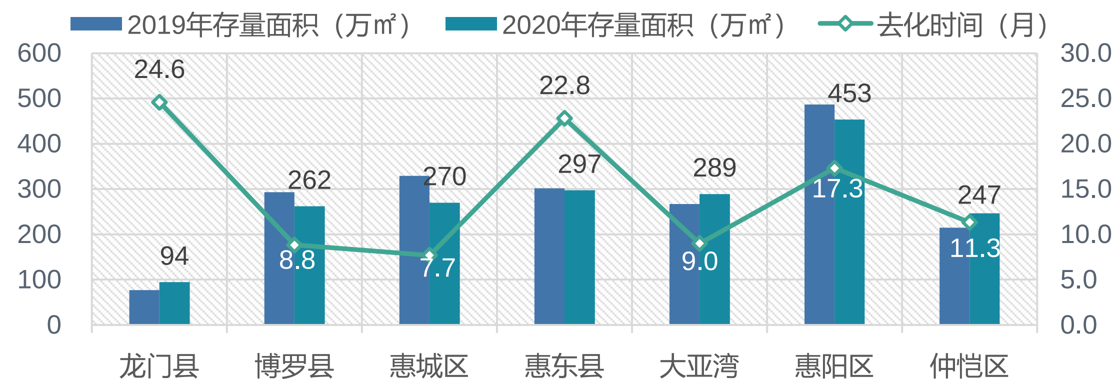
惠州 \ 库存 —— 整体库存持续消化，旅游板块去化周期过高

上半年受疫情影响整体供货节奏放缓，市场以消耗前期库存为主，下半年市场供货节奏加快且去化速度同步提升；惠城、博罗、仲恺及大亚湾区域整体去化周期稳定在12个月以内，属于较为健康水平；其余片区则出现去化过慢，呈现去化周期拉长的态势。

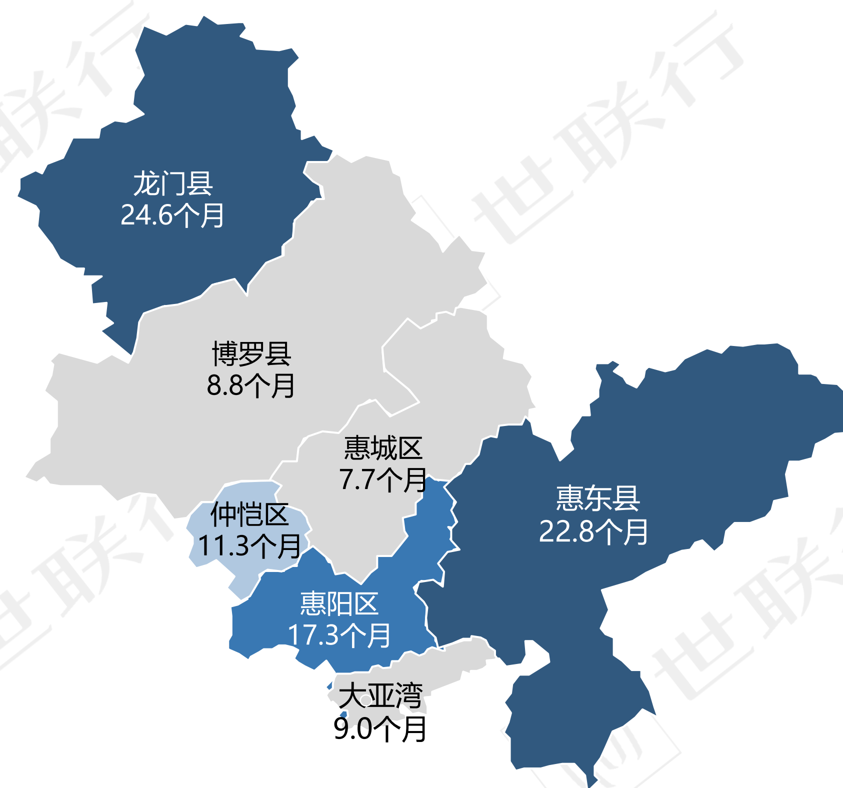
惠州市历年商品住宅库存情况



惠州市各区商品住宅静态库存情况



惠州各区县去化周期



数据来源:惠州市房管局、世联研究


广州
Guangzhou

广州 \ 规划——资源配置加速落地，住宅市场不再单一向东

截至2023年12月，广州预计将会有11条地铁线路通车，资源配置大幅度上升，土地、物业价值估值上升。南北走向线路增加，届时广州住宅市场发展趋势将会有新的变化。其中，地铁22号线路建成后将串联番禺区和荔湾区，连接广州南站、白鹅潭枢纽等大型铁路枢纽，发挥市域快线功能。地铁12号线将承担白云、越秀、海珠、黄埔、番禺五大区之间的交通联系。贯穿金沙洲北片区、白云新城片区、淘金-二沙岛片区、海珠生态城片区、万亩果园片区和大学城生物岛等重点发展区域。

广州地铁线路最新进展

线路	覆盖区域	计划开通时间
地铁18号线	万顷沙-广州东	其中首通段万顷沙至冼村计划开通时间为2021年6月，后通段冼村至广州东计划开通时间为2022年12月
地铁7号线西延段	广州南-美的大道	/
地铁22号线	番禺广场-白鹅潭	其中首通段番禺广场至陈头岗计划开通时间为2021年6月，后通段陈头岗至白鹅潭计划开通时间为2022年12月
地铁7线二期	大学城南-水西	/
地铁11号线	火车站-琶洲-火车站	计划于2022年12月开通
地铁13号线二期	朝阳-鱼珠	计划于2022年12月开通
地铁3号线东延段	番禺广场-海傍	计划于2023年12月开通
地铁5号线东延段	文冲-黄埔客运港（未来5号线还将与东莞地铁1号线接驳）	计划于2022年12月开通
地铁10号线	西塱-石牌桥	计划于2023年12月开通
地铁12号线	浔峰岗-大学城南	计划于2023年12月开通
地铁14号线二期	嘉禾望岗-广州火车站	计划于2022年12月开通

资料来源:广州政府官网、媒体咨询、世联研究

广州 \ 土地 —— 供求量价创新高，资产价值分化

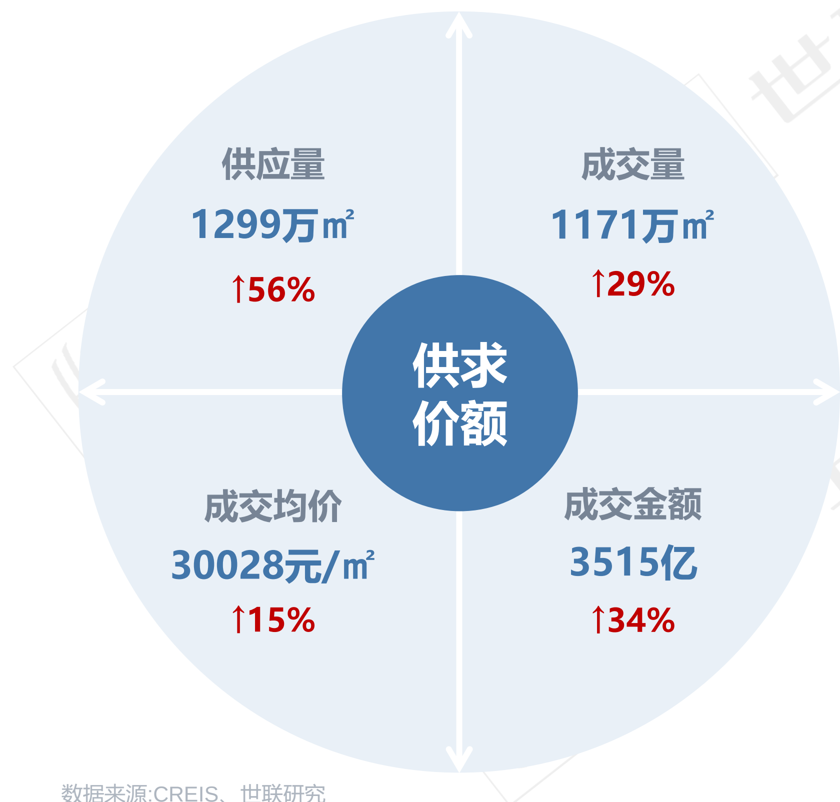
- 2020年，全市成交85宗涉宅用地；成交建面1536万平米，同比43%；成交金额2045万平米，同比50%；均价13315元/平米，同比5%。
- 全市成交划分为三个圈层，增城、南沙、花都、白云，供应量大、库存量大、土地价格除南沙外均出现回落，是广州未来供应集中区域；黄埔、番禺、从化，供应不足、库存量少、除黄埔外价格均出现回落；天河、越秀、海珠、荔湾，中心四区土地稀缺、优质资产、库存稀缺，除荔湾外其他三区价格均出现20%左右的上涨。
- **展望：**下半年二级市场表现优异，核心区域、核心板块发力，拉动住宅市场回暖，这些区域的涉宅用地成为优质资产受到市场追捧，实现量价齐升。

2020年广州各区涉宅用地成交建面与成交占比

数据来源:CREIS、世联研究

广州\住宅 —— 快速回暖，核心区域、增值区域成为领头羊

- 疫情开工后，广州市场快速进入恢复期，6月后市场进入放量窗口期，10月后市场进入价格窗口期，全年市场表现价稳量升。4月初深圳、东莞收紧调控政策，热钱流向广州南沙、黄埔，随后拉动各区成交放量，10月后区域价格挤压现象出现，各区价格上行预期放大；
- 市场特征，核心区域（天河、越秀、海珠、荔湾）优质保值资产；黄埔、南沙成为市场增值资产，是本轮市场上行的核心动力；白云、增城、南沙未来供应量持续放大，当市场出现下行风险也将会相应放大。
- **展望**：2021年市场，市场供求两端将会延续旺盛需求，市场进入价格窗口期后，量价齐升的趋势非常清晰。当然，政策收紧预期也在不断上升。



2020年广州市住宅供求量价情况

南沙（市场份额18%）
供应量 235万㎡ ,↑81%
成交量 230万㎡, ↑64%
成交均价 27937元/㎡, ↑26%

增城（市场份额17%）
供应量 313万㎡ ,↑19%
成交量 302万㎡ ,↑12%
成交均价 20186元/㎡,↓4%

黄埔（市场份额16%）
供应量 201万㎡, ↑81%
成交量 177万㎡ ,↑63%
成交均价 32078元/㎡ ,↑22%

番禺（市场份额11%）
供应量 160万㎡ ,↑113%
成交量 117万㎡ ,↑27%
成交均价 33790元/㎡, ↑8%

荔湾（市场份额9%）
供应量 43万㎡ ,↑0%
成交量 62万㎡ ,↓26%
成交均价 49867元/㎡ ,↑4%

花都（市场份额7%）
供应量 121万㎡, ↑29%
成交量 118万㎡ ,↑56%
成交均价 21571元/㎡, ↑1%

白云（市场份额7%）
供应量 113万㎡, ↑209%
成交量 49万㎡, ↑25%
成交均价 48696元/㎡, ↑1%

天河（市场份额6%）
供应量 25万㎡, ↑2%
成交量 35万㎡, ↑7%
成交均价 58653元/㎡ ,↑5%

海珠（市场份额4%）
供应量 22万㎡, ↑126%
成交量 20万㎡ ,↓14%
成交均价 63110元/㎡ ,↑17%

越秀（市场份额2%）
供应量 6万㎡, ↑55%
成交量 5万㎡ ,↑101%
成交均价 72006元/㎡ ,↑14%

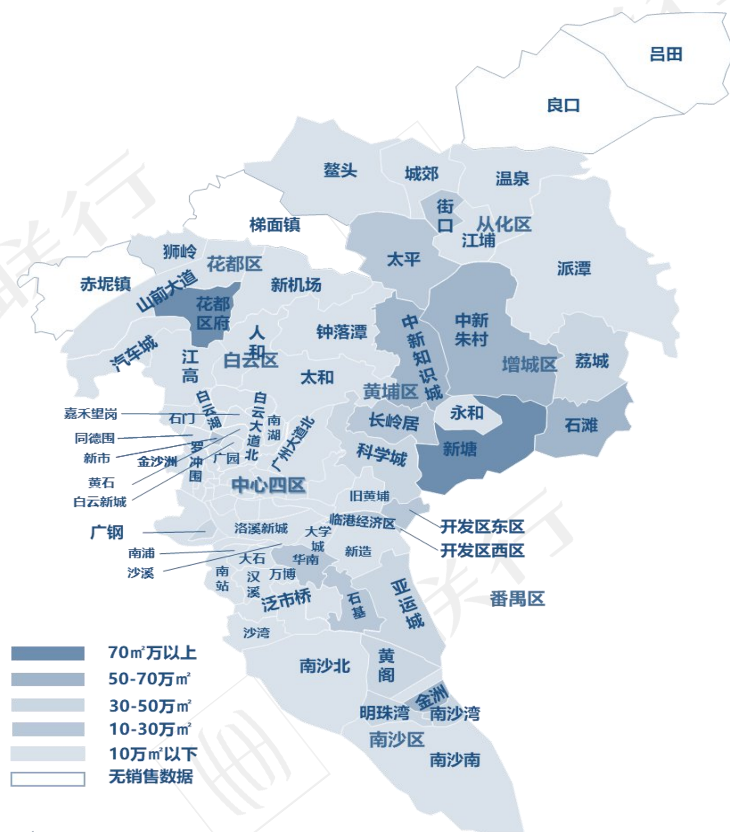
从化（市场份额2%）
供应量 58万㎡ ,↑32%
成交量 51万㎡, ↑21%
成交均价 16769元/㎡ ,↑1%

数据来源:CREIS、世联研究

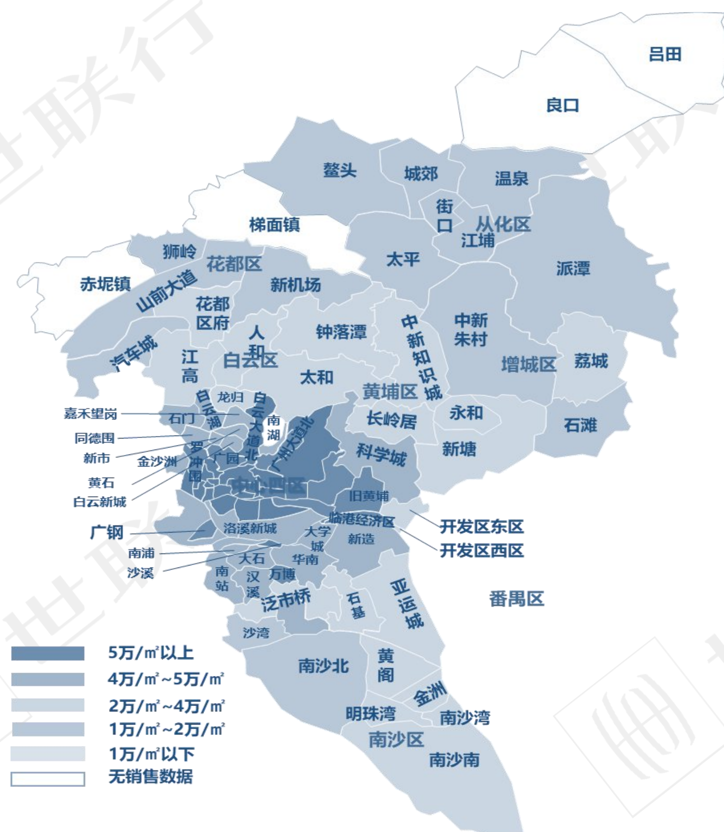
广州\住宅 —— 东向、南向格局形成，价格进一步分化

- 从板块成交看，广州市场东向、南向趋势清晰，结合板块价格看，价格挤压使得刚需向东、向南，核心区域核心板块价格高、供给少，东向、南向板块价格低、成交高。
- **展望**：2021年板块价格将会进一步分化，区域供求不平衡将成为板块价格上调的因素，核心区域、核心板块价格增幅将会进一步放大。

2020年全市住宅用地成交热力图



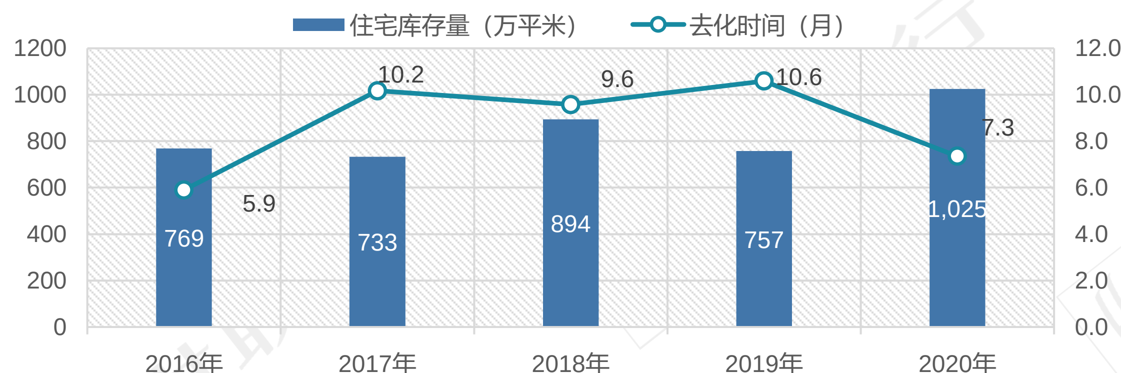
2020全市住宅成交均价热力图

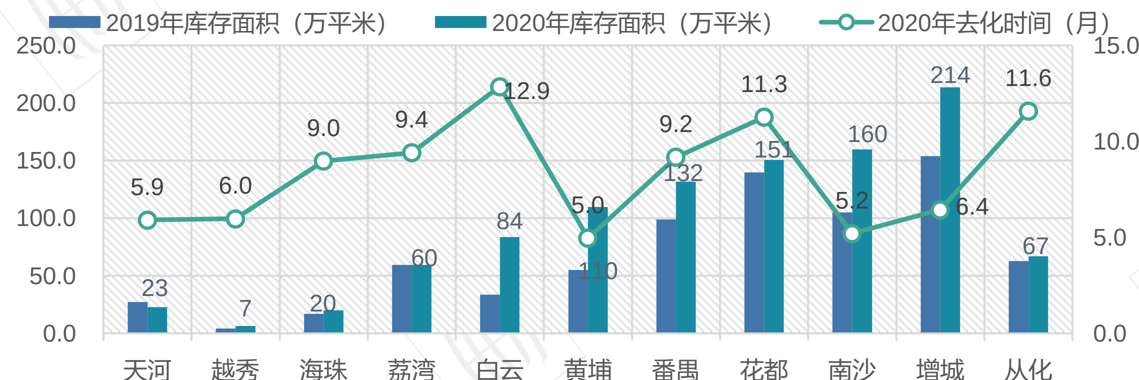


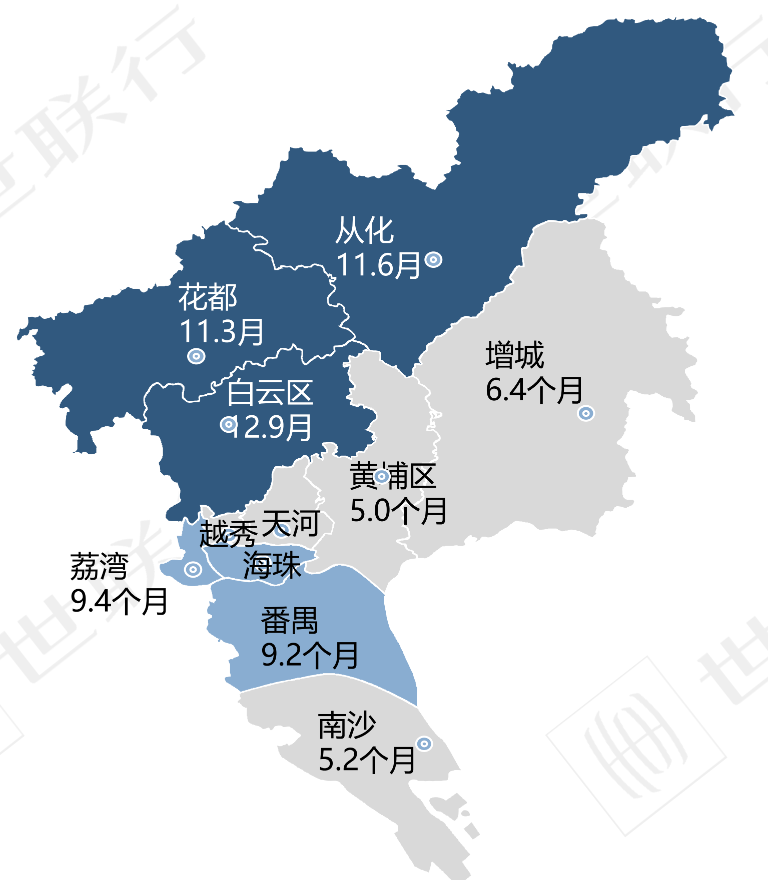
数据来源:CREIS、世联研究

广州 \ 库存 —— 去化时间低于阈值，价格上行压力持续放大

- 整体看，广州可售库存去化时间阈值为8个月，2020年广州去化时间为7.3个月，未来价格上行压力将会放大。
- 分区看，广州除白云、花都、从化三区外去化时间均进入健康区间，中心四区去化时间低于10个月，是近几年的最低水平。







数据来源:CREIS、世联研究

佛山
Foshan

佛山 \ 规划 —— 广佛同城化加速，在建线路加快兑现

《广佛高质量发展融合试验区建设总体规划》 对外公布，分为三个阶段目标促成“1个先导区和4个片区”的建成落地，实现生态、交通、产业、城乡、文化、社会六大要素的融合。此外，佛山启动二轮轨道交通建设，包含4条地铁线路，完善佛山内外轨道交通。目前在建轨道集中在近两年通车，未来将有多条地铁接入广州地铁，进一步拉近广佛距离，加速融入大湾区经济圈。

《广佛高质量发展融合试验区建设总体规划》



资料来源:政府官网、世联研究

佛山地铁+城轨最新进展

线路	覆盖区域	对接广州地铁（不完全统计）	最新进展	
广佛线	南海、禅城、顺德	1、3、8号线	已通车	
佛山2号线一期	禅城、顺德	2、7、20、22号线	在建	预计2021年通车
佛山3号线	南海、禅城、顺德	7、28号线	在建	预计2022年通车
广州7号线顺德段	顺德	7号线	在建	预计2021年通车
南海新交通	南海	——	在建	上线调试
高明有轨电车首期	高明	——	在建	已通车
广佛环线首段	南海、禅城、顺德	——	在建	预计2021年通车
里水有轨电车	南海	——	预计2021年开工	
佛山2号线二期	南海、高明	7、28号线	二轮建设	
佛山4号线	三水、南海、禅城	2、3、7、18、28号线	二轮建设	
佛山11号线	南海、顺德	7、10、11、17号线	二轮建设	
佛山13号线	顺德	——	二轮建设	
佛山5、6、7、8、9、10、12、13、14号线		——	中远期规划	

数据来源:佛山政府官网, 世联佛山研究院

佛山 \ 土地 —— 供求量价再攀高峰，中心城区持续受捧

- 全年土地出让以涉宅用地占据绝对主力，商办用地规划建面成交不足70万㎡；涉宅用地招拍挂出让规划建面1435万㎡，成交金额1263亿元，同比分别增长37%和74%，整体楼面均价8802元/㎡，同比上涨近19%;
- 房企拿地热情较高，历史楼面价TOP10地块有6宗刷新单价，涉宅用地的整体溢价率为23%，但全市板块的价格分化加大，临广限购区热度最高;
- **展望：**市场消化能力强，未来将持续积极供地，佛山城市价值凸显，房企积极布局，土拍热度维持，中心区域优质地块将拉动楼面地价上扬。

2020年佛山各区涉宅用地成交建面与成交占比

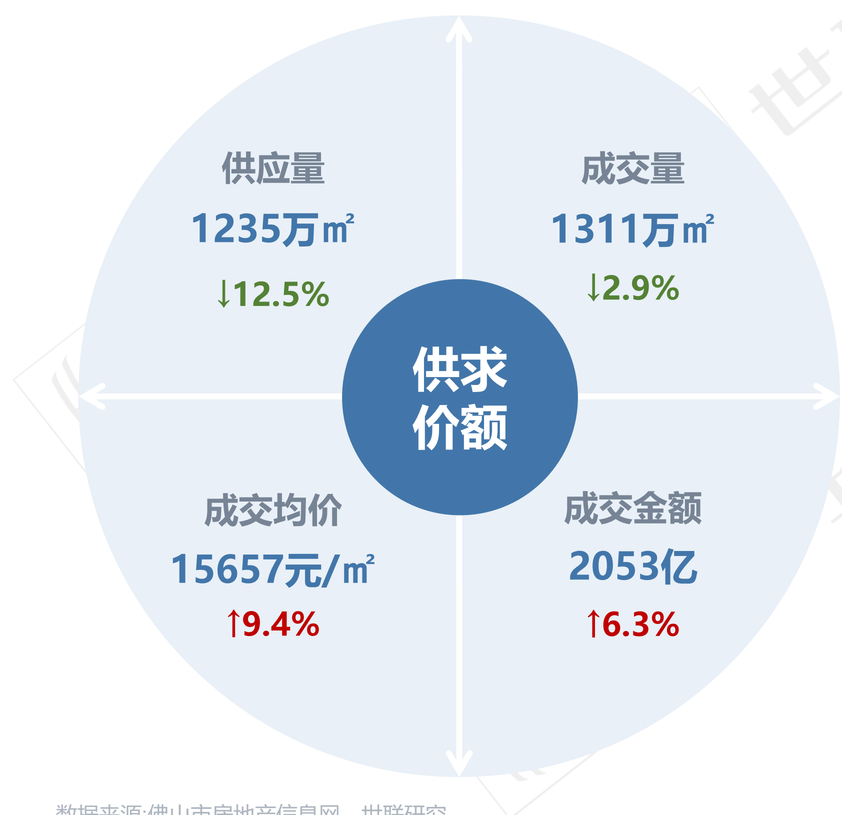
数据来源:佛山市房地产信息网、世联研究

数据来源:CREIS,世联佛山研究院

佛山 \ 住宅 —— 下半年成交逐渐发力，限购区市场份额明显提升

- 受疫情影响，佛山全市供求量虽有所下降，但成交均价同比上涨9.4%，与去年第二季度攀升至高峰的特征不同，在一季度受疫情影响下降后，佛山市场展现强大恢复能力，持续发力至四季度，将量价推上高位。
- 南海及顺德依然是全市的“成交大户”，禅城成交量随供应增多同比上涨7%为全市最高，价格除三水以外各区均出现上扬，其中南海受临广板块成交影响，超越禅城成为全市价格标杆。

2020年佛山市住宅供求量价情况



三水区（市场份额19%）
供应量 229.35万㎡, ↓16%
成交量 252.04万㎡ ,↓15%
成交均价 9491元/㎡ ,↓8%

南海区（市场份额27%）
供应量 293.92万㎡, ↓20%
成交量 358.88万㎡ ,↑4%
成交均价 20344元/㎡ ,↑18%

禅城区（市场份额14%）
供应量 173.69万㎡, ↑ 1%
成交量 183.62万㎡ ,↑10%
成交均价 18646元/㎡, ↑5%

高明区（市场份额11%）
供应量 151.88万㎡ ,↓32%
成交量 144.33万㎡ ,↓9%
成交均价 9080元/㎡ ,↑2%

顺德区（市场份额28%）
供应量 386.24万㎡, ↑ 2%
成交量 372.95万㎡ ,↓3%
成交均价 16363元/㎡ ,↑6%

数据来源:佛山市房地产信息网、世联研究

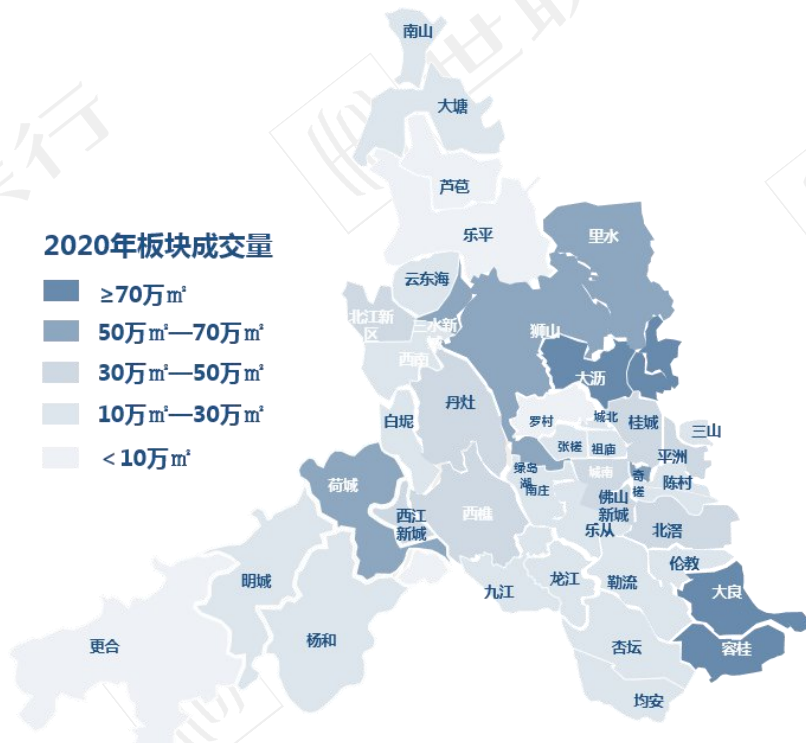
佛山\住宅——价值高地已形成，临广板块备受青睐

- 全市主力价格集中在1-2万元/㎡区间，板块之间价格分化明显，临广板块占据价格高位，普遍在2万元/㎡以上，其中桂城成为价格标杆，1万元/㎡以下板块主要分布在三水及高明的远郊板块，市场热度较低。
- **展望：**2021年市场进入稳定期，维持在1300万㎡左右市场规模，但成交量将呈现周期性波动， 2020年高价地项目集中入市，未来价格温和上涨将常态化，区域分化进一步加剧，限购区市场占比有望超过非限购区。

板块	2020年成交量
容桂	84.36
大沥	77.80
大良	76.48
三水新城	64.81
绿岛湖	62.94
狮山	59.45
荷城	57.15
里水	53.03
北江新区	48.59
西江新城	44.11
平洲	43.01
北滘	42.83
佛山新城	41.39
桂城	39.58
西樵	36.51
城南	34.88
陈村	29.79
白坭	27.43
西南	26.47
杏坛	25.86
云东海	25.77
祖庙	24.70
乐从	23.01
明城	21.43
丹灶	20.39
大塘	20.14
杨和	19.86
南山	19.61
城北	16.51
南庄	15.70
奇槎	15.55
九江	14.49
伦教	14.48
三山	12.97
张槎	12.87
均安	12.28
勒流	11.87
龙江	10.60
乐平	9.85
芦苞	9.38
更合	1.79
罗村	1.64

2020年全市住宅用地成交热力图

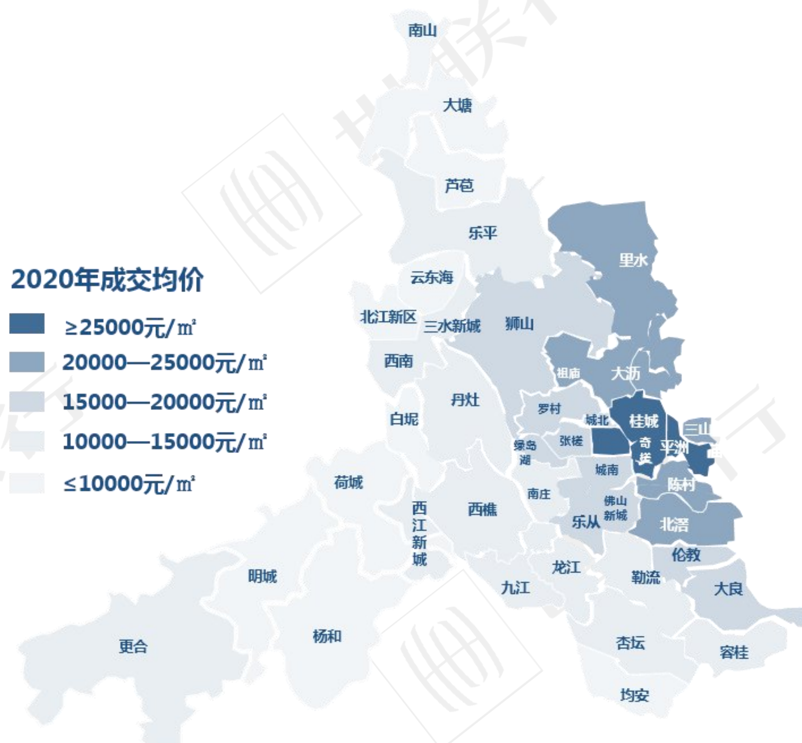




板块	2020年成交均价
桂城	32205
三山	26070
平洲	24913
奇槎	24169
大沥	22101
祖庙	21967
里水	21086
北滘	20872
佛山新城	19827
陈村	19424
大良	18822
城北	18525
城南	18430
绿岛湖	17617
张槎	17352
伦教	16932
乐从	16343
罗村	16065
狮山	15133
龙江	14196
南庄	13741
丹灶	13071
杏坛	12671
容桂	11970
勒流	11639
西樵	11537
更合	11486
九江	11401
乐平	11270
三水新城	11172
西江新城	10291
西南	10096
均安	9964
北江新区	9886
荷城	9379
云东海	9346
白坭	8507
杨和	8017
芦苞	7646
大塘	6916
明城	6569
南山	6339

2020全市住宅成交均价热力图

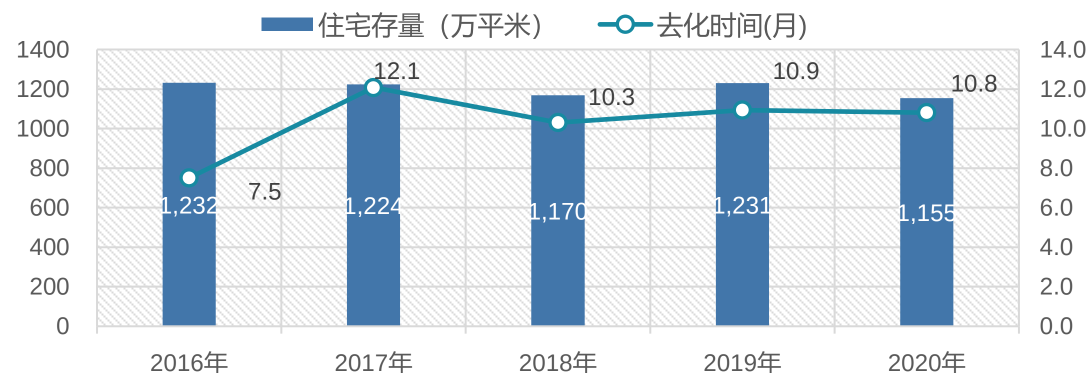


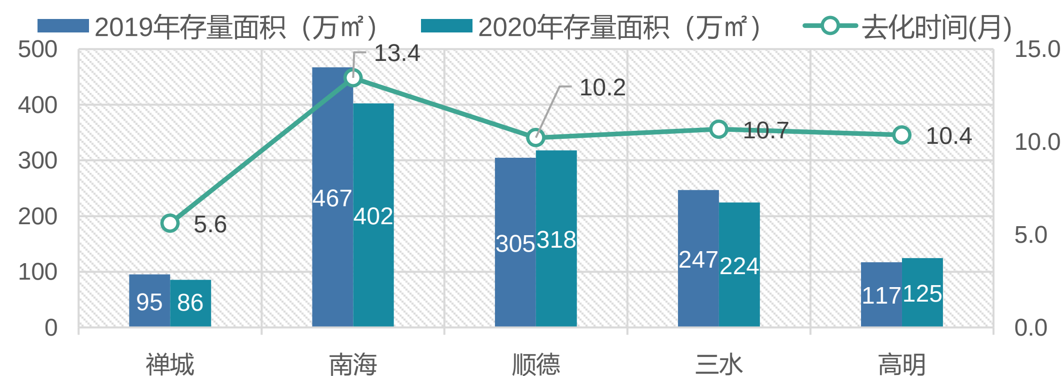


数据来源:佛山市房地产信息网、世联研究

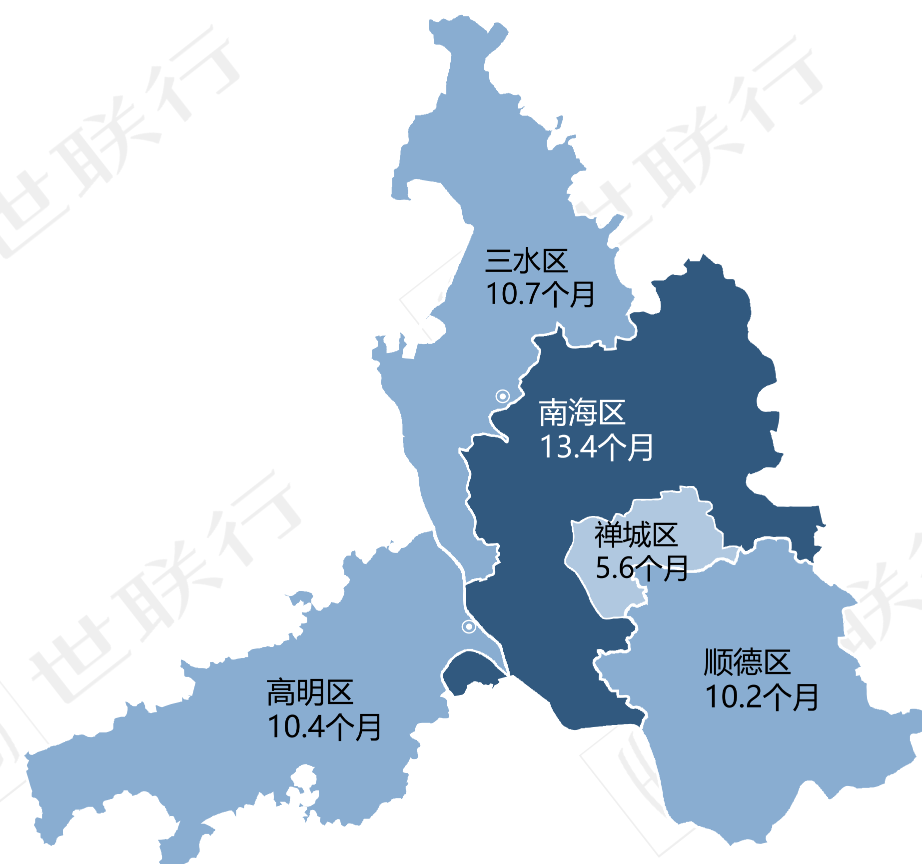
佛山 \ 库存 —— 有效市场供应增多，存量消耗行情延续

上半年受疫情影响整体供货节奏放缓，市场以消耗前期库存为主，下半年市场供货节奏加快但去化速度同步提升，整体去化周期稳定在12个月以内，属于较为健康水平，在供地与新房成交热度维持的情况下，预期库存相对平稳。





数据来源:佛山市房地产信息网、世联研究

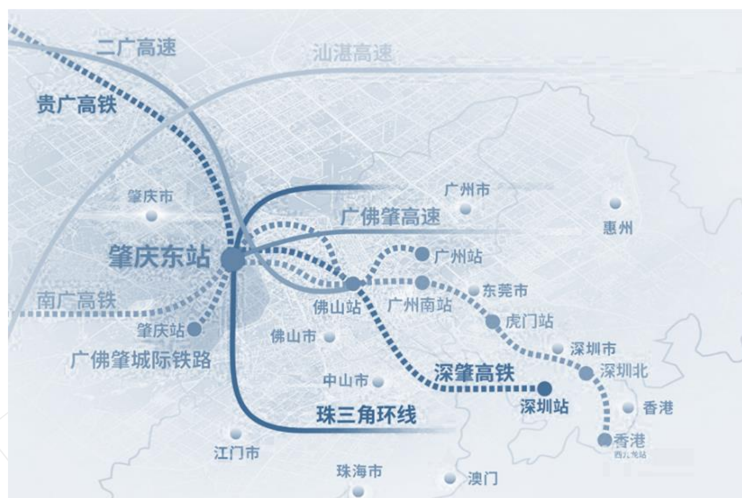


数据来源:佛山市房地产信息网,世联佛山研究院

肇庆
Zhaoqing

肇庆 \ 规划 —— 肇庆将进入双枢纽时代，打造湾区西南交通门户

- 国家发改委已批复肇庆东站、珠三角枢纽机场站两大枢纽建设，将肇庆打造成为大湾区西南交通门户，建成后形成广佛肇半小时圈、大湾区1小时圈，推动肇庆融入粤港澳大湾区建设，肇庆发展迎来新机遇。
- 根据规划肇庆东站站前综合体2022年前建成及珠肇高铁江门至珠三角枢纽机场段、高明至肇庆东站段预计“十四五”期间建成。两大交通枢纽建成后，推动大湾区及西南资源流入肇庆，整体提升城市价值。



肇庆火车站综合体以及**肇庆东站站前综合体**将于**2022年省运会前**建成并投入使用，肇庆将拥有现代化综合交通枢纽。东站**目前**已有贵广高铁、南广高铁、广佛肇城际铁路等；**近期**将引入珠海至肇庆高铁（预计2025年完成），开辟深莞惠—珠中江—肇庆方向的快速新通道；**远期**接入肇庆-清远-佛冈-从化城际铁路（规划中）。

肇庆东站

定位：主要客运站，承担区际和城际交通。

近期主要衔接路线：贵阳至广州、南宁至广州、珠海至肇庆高铁，佛山至肇庆城际铁路等。



珠三角枢纽

选址：佛山高明区与**肇庆市高要区**交界处。

定位：与广州白云机场共同形成国际航空枢纽，主要服务珠三角中西部及周边地区，积极发展国内国际航空客货运输。



珠三角枢纽机场站，将衔接广湛高铁、深南高铁以及肇顺南城际。目前广湛高铁已动工（预计2024年完工），深南高铁近期启动前期工作（预计2024年建成）。珠肇高铁江门至珠三角枢纽机场段、高明至肇庆东站段已在预可阶段，**预计“十四五”期间建成。**

资料来源：政府官网、世联研究

肇庆 \ 土地 ——主城三区成交贡献七成，端州楼面价问鼎全市

- 2020年商住用地成交50宗，成交建面619.3万㎡，而热点区域主要集中于东南区域，其中高要成交量最多，占比全市34%，其次是鼎湖及四会。东南区域成交楼面地价明显高于西北区域，其中端州成交楼面地价最高，其次是鼎湖及四会。
- **展望：**预计2021年商住用地供求较为平稳为主，土地整体出现溢价情况会较少，东南区域热门板块区域仍是房企关注重点。

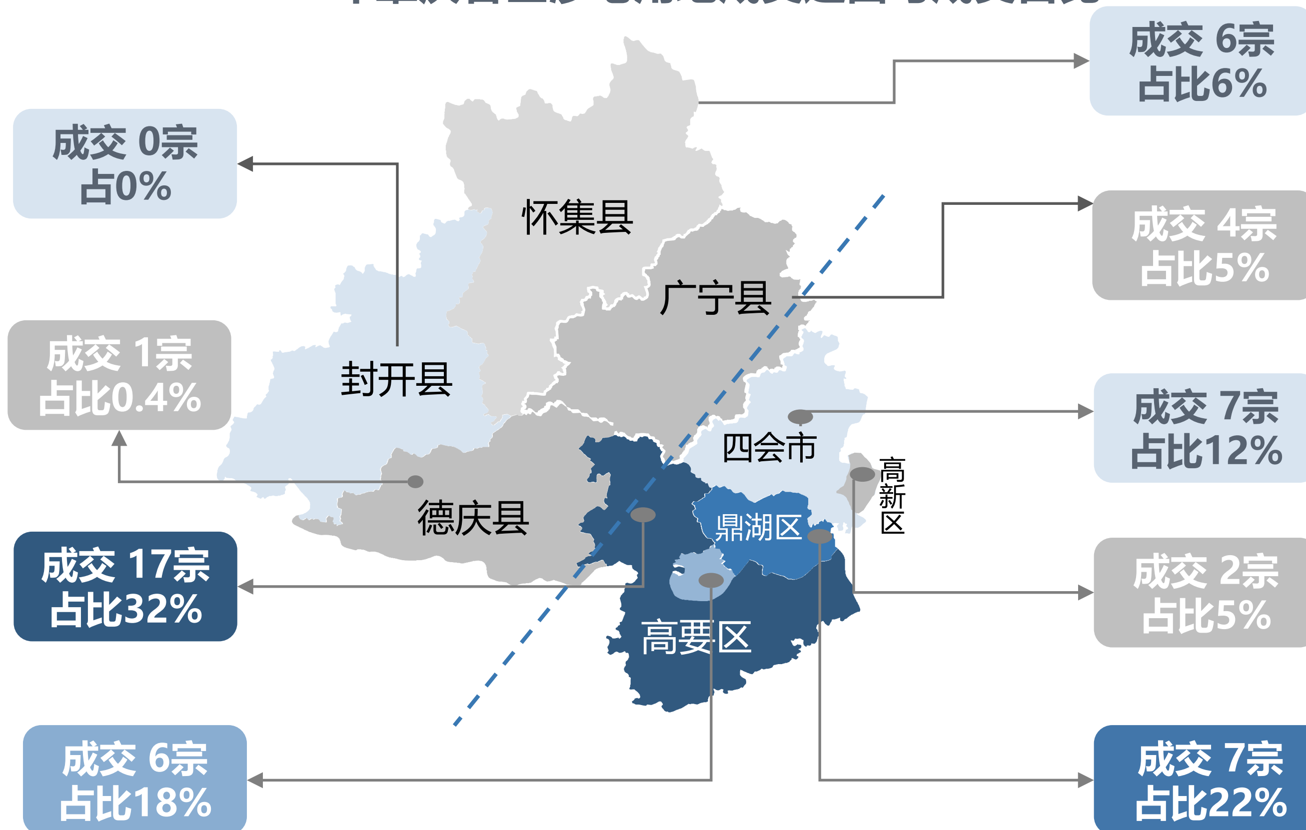
2020年肇庆各区涉宅用地成交建面与成交占比

封开县
成交金额 0亿元
成交面积 0万㎡
楼面地价

德庆县
成交金额 0.1亿，↓97%
成交面积 2.4万㎡，↓96 %
楼面地价 411元 / ㎡，↓20 %

高要区
成交金额 28.4亿，↑480%
成交面积 196万㎡，↑582%
楼面地价 1446元 / ㎡，↓15 %

端州区
成交金额 33.6亿，↑68%
成交面积 111万㎡，↑305%
楼面地价 3017元 / ㎡，↓59 %



怀集市
成交金额 3.1亿，↓45%
成交面积 37万㎡，↓21%
楼面地价 846元 / ㎡，↓30%

广宁县
成交金额 1.5亿，↓48%
成交面积 28万㎡，↓31%
楼面地价 544元 / ㎡，↓25%

四会市
成交金额 13.2亿，↑25%
成交面积 73万㎡，↑121%
楼面地价 1807元 / ㎡，↓43%

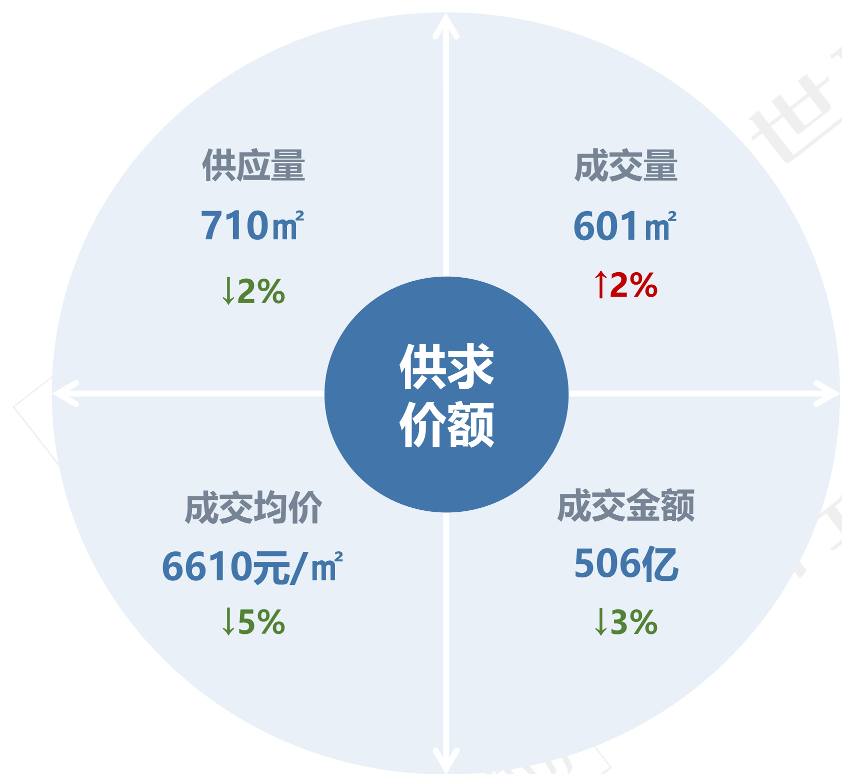
高新区
成交金额 5.0亿，↓45%
成交面积 33万㎡，↓23%
楼面地价 1494元 / ㎡，↓29%

鼎湖区
成交金额 25.4亿，↓53%
成交面积 138万㎡，↓33 %
楼面地价 1840元 / ㎡，↓30%

数据来源：肇庆公共资源交易中心、世联研究

肇庆 \ 住宅 —— 以价换量稳规模，三区一市贡献七成

- 2020年住宅成交量同比上涨2%，成交均价持续下滑，同比下降5%，以价换量特征明显。一季度受疫情拖累显著，二季度开始快速恢复，第四季度成交量达到近两年峰值。
- 主城三区住宅成交贡献依旧是最大主力，占比达到77%，且有持续增加的趋势；2020年，鼎湖区住宅成交占比全市最大，超过五分之一，其次是四会市（占比18%），端州区和高要区位列第三第四，分别占16%、13%。
- **展望**：2021年市场会继续复苏，但成交方面预计难有大幅度提升，整体较稳。



2020年肇庆住宅供求量价情况

鼎湖区（市场份额26%）
供应量 **188万㎡，↑29%**
成交量 **139万㎡，↑17%**
成交均价 7162元/㎡，↓1%

四会市（市场份额18%）
供应量 99万㎡，↓26%
成交量 107万㎡，↓1%
成交均价 6554元/㎡，↓7%

端州区（市场份额15%）
供应量 96万㎡，↓19%
成交量 93万㎡，↓18%
成交均价 8779元/㎡，↓1%

高要区（市场份额13%）
供应量 63万㎡，↑12%
成交量 76万㎡，↑57%
成交均价 6135元/㎡，↓9%

怀集县（市场份额11%）
供应量 77万㎡，↑26%
成交量 66万㎡，↑3%
成交均价 5034元/㎡，↓1%

高新区（市场份额8%）
供应量 48万㎡，↓26%
成交量 47万㎡，↓11%
成交均价 6837元/㎡，13%

广宁县（市场份额7%）
供应量 64万㎡，↑20%
成交量 41万㎡，↓17%
成交均价 4794元/㎡，↓1%

德庆县（市场份额3%）
供应量 17万㎡，↓18%
成交量 21万㎡，↑33%
成交均价 4509元/㎡，↓4%

封开县（市场份额2%）
供应量 12万㎡，↓54%
成交量 11万㎡，↓34%
成交均价 4316元/㎡，↓5%

数据来源：肇庆公共资源交易中心、世联研究

肇庆 \ 住宅 —— 三区一市成为成交主力，端州占据价格高地

2020年各区表现来看，鼎湖供求量均为全市首位，受新区项目入市影响，供求量均有较大的涨幅，高要成交量涨幅最大。端州价格最高，均价接近9000元/㎡，各区价格较2019年均有不同程度的下滑，其中高新区下跌幅度最大。

2020年全市住宅用地成交热力图

区域	2020年成交面积
鼎湖区	139
四会市	107
端州区	93
高要区	76
怀集县	66
高新区	47
广宁县	41
德庆县	21
封开县	11

2020年板块成交量


≥100万㎡
70-100万㎡
40-70万㎡
＜40万㎡



2020全市住宅成交均价热力图

区域	2020年成交均价
端州区	8779
鼎湖区	7162
高新区	6837
四会市	6554
高要区	6135
怀集县	5034
广宁县	4794
德庆县	4509
封开县	4316

2020年板块成交均价

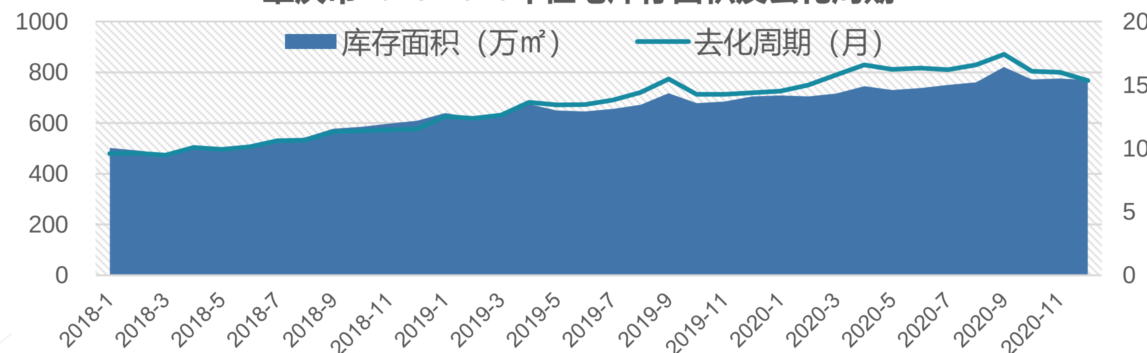

≥8000元
7000-8000元
6000-7000元
5000-6000元
4000-5000元



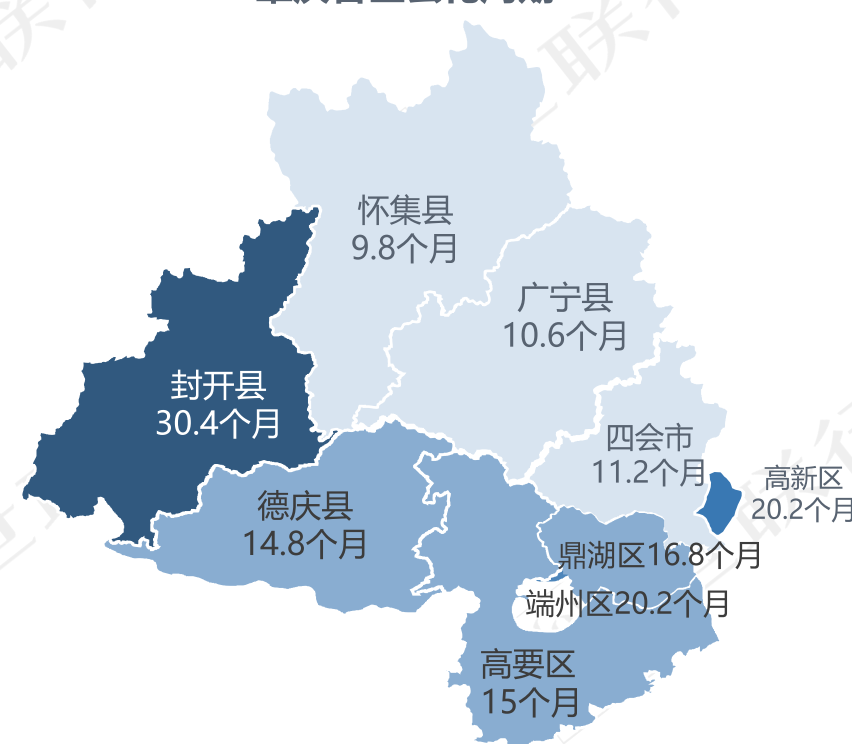
数据来源：肇庆公共资源交易中心、世联研究

肇庆 \ 库存 —— 全市库存震荡提升，主城三区与高新区库存较高

- 截止2020年12月末，全市库存量达到769.14万㎡，较2019年同期增加64.49万㎡，去化压力增大。
- 目前肇庆库存量主要集中在东南区域，占比全市存量81%，其中鼎湖库存量较大，其次是端州。除端州、高新区及封开外，其余区域去化周期均在17个月以内，而封开库存量虽小但去化速度慢导致去化周期长。
- 展望：未来东南区域仍为肇庆住宅市场供求热点，库存量主要集中在东南区域，主要集中在端州及鼎湖。据不完全统计2021年待入市项目共36个，集中在四会、端州及高要。







数据来源：肇庆城市房产信息系统、世联研究

珠海
Zhuhai



珠海 \ 规划 —— 珠澳合作提速，陆续释放利好，交通规划有序推进

- 政府陆续发出城市利好，珠机城轨通车，深珠通道再迎新进展，珠澳合作进程增速，珠海楼市一片向好。
- 多项城市建设利好的不断落实和交通配套的完善，促进城市加快外扩，有利于新区域市场城市化进一步升级，房地产全面发展；各项重大对外交通建设工程将于近年陆续完工，有助于珠海外向型市场的持续健康发展，外地客户比例有望再度提升。

珠海在建交通示意图



珠海交通规划最新进展

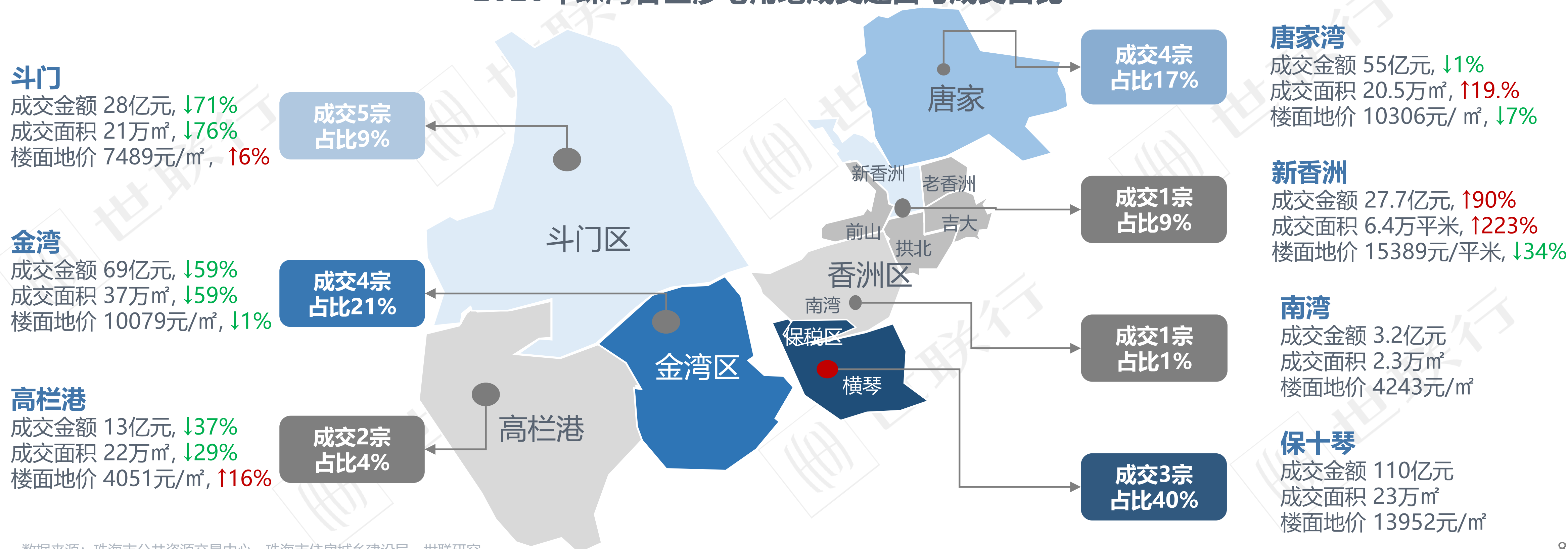
通道	覆盖区域	最新进展
洪鹤大桥	金湾、香洲	2020年12月已通车
金琴快线	唐家、香洲	2020年12月已通车
跨鸡啼门特大桥	斗门、金湾、高栏港	试运行阶段
香海大桥	斗门、香洲	在建，预计2022年完工
鹤港高速	高栏港	在建，预计2022年完工
金海大桥	金湾、横琴	在建，预计2023年完工
珠海隧道	斗门、香洲	2020年12月正式动工
兴业快线	香洲	已实现北段西线通车，南段预计2022年完工
珠机城轨	香洲、横琴、金湾	一期已于2020年8月通车，二期预计2023年通车
深珠通道	唐家	2025年前开工建设

资料来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联行地产市场数据库

珠海 \ 土地 —— 供减价增高溢价，中海百亿夺地王

- 珠海年度招拍挂住宅推地21宗，成交20宗，住宅土地成交量缩小，排除保障房等特殊用地后实际成交楼面价为11450元/㎡，较去年同期提升35.89%，全年呈现量跌价涨的态势；十字门单宗土地出让总价及地价出现新高，新品牌将在2021年陆续入市，除了量的竞争，还将与当地原有品牌一起展开开发理念、品质打造、操盘能力的多维度竞争。
- **展望：**受城市规划影响，土地推出仍集中在斗门、金湾、唐家三个区域，各项交通规划陆续兑现，提升区域价值，由开发商助力区域公建配套的成型，或将进一步推高未来的取地成本。

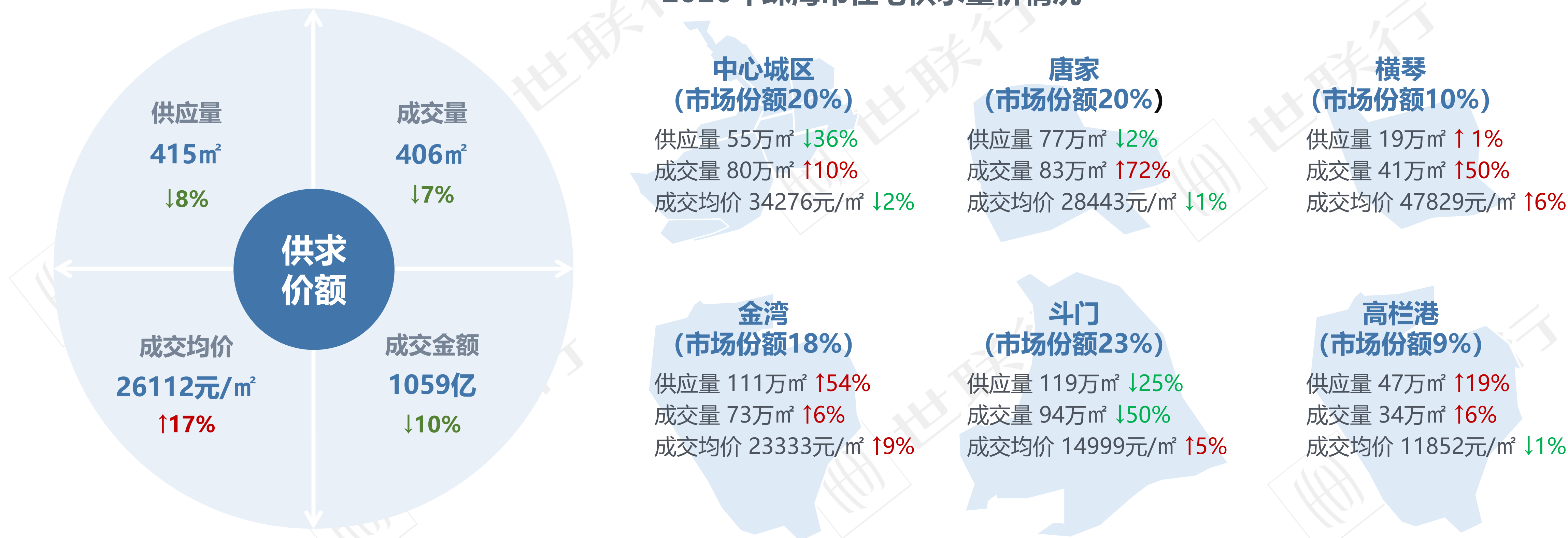
2020年珠海各区涉宅用地成交建面与成交占比



数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联研究

珠海 \ 住宅 —— 下半年量价齐涨，交通规划利好提升区域价值

- 受年初疫情影响，珠海全市供求量虽有所下降，但成交均价同比上涨17.40%。一季度全市供销明显收缩，二季度各项目为快速冲量，价格有所回调，下半年市场恢复常态化，月去化量稳定在40-50万㎡，成交价格稳步上升至26000元/㎡左右。
- 热点区域斗门、唐家、金湾为主力新增供应区域；金湾、横琴量价齐涨，而唐家在深珠通道利好带动下，成交同比上涨超70%；香洲区各版块供应减少，成交放大，库存消化周期缩短。



数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联研究

珠海 \ 住宅 —— 区域价值分化明显，客源外拓受疫情影响逐渐减弱

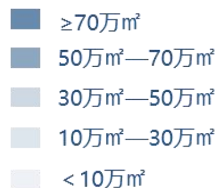
- 全市成交均价区域分化较为明显，横琴位居首位，均价冲刺5万/㎡；中心城区价格稳定在3.5-4万元/㎡区间；金湾供应、库存均较高，去化存在一定的压力，成交均价在2.3万/㎡左右；斗门低价走量，去化为全市最高。
- 展望：2021年珠海热点区域指向斗门、金湾与唐家。受疫情影响，2020年港澳及外地客户拓客受限，随着防疫常态化推进，房企及服务商积极开展港澳及外地客户拓展渠道，将实现客源回流，珠海楼市未来可期。

2020年全市住宅用地成交热力图

区域	2020年成交面积
斗门	94.19
唐家	82.87
金湾	73.30
横琴	41.26
南湾	39.39
高栏港	34.31
新香洲	15.21
拱北	9.19
前山	7.58
老香洲	5.40
吉大	2.88

2020年板块成交量

- ≥70万㎡
- 50万㎡—70万㎡
- 30万㎡—50万㎡
- 10万㎡—30万㎡
- ＜10万㎡





2020全市住宅成交均价热力图

区域	2020年成交均价
横琴	47829
拱北	40989
新香洲	39851
吉大	37177
老香洲	35515
南湾	31031
前山	29840
唐家	28443
金湾	23333
斗门	14999
高栏港	11824

2020年成交均价

- ≥40000元/㎡
- 30000—40000元/㎡
- 25000—30000元/㎡
- 20000—25000元/㎡
- ≤20000元/㎡



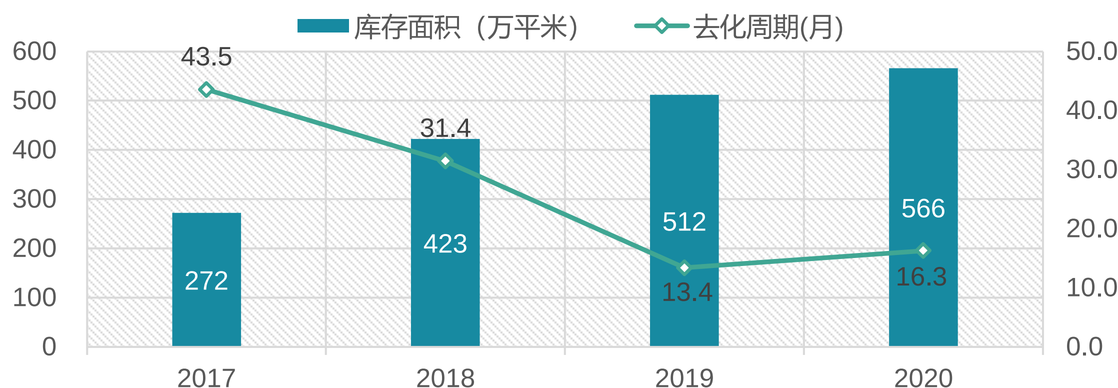


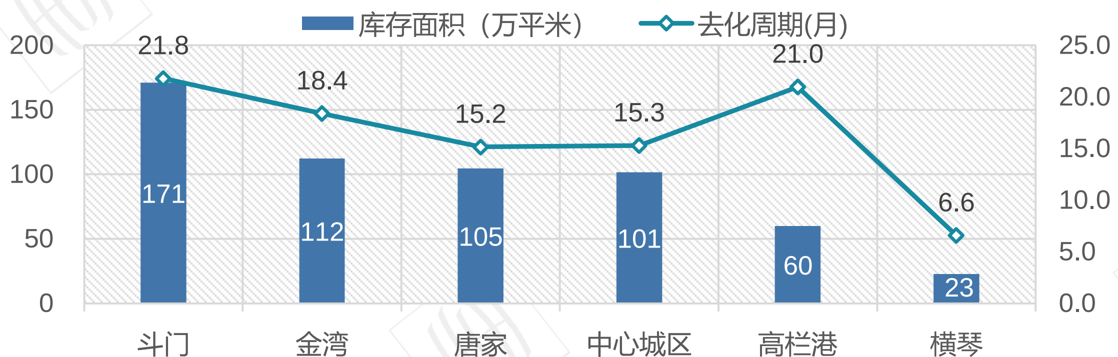
数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联研究

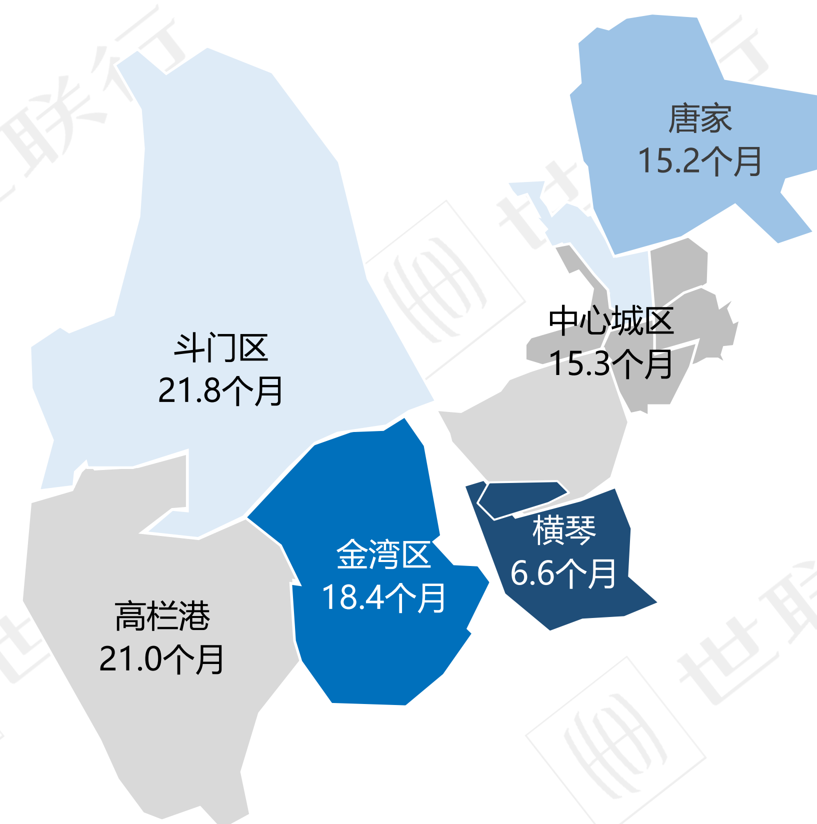
世联行

珠海 \ 库存 —— 下半年供应提速，去化周期有所拉长

- 受疫情影响，上半年供应放缓，市场以去库存为主旋律；下半年供应提速，消化维稳，全年整体库存同比上涨10.63%，主要集中于斗门、唐家、金湾等大供应量区域。
- 珠海存在大量往期已售出但网签备案延迟的货量，而房管局公布的销售数据亦存在往期备案或集中备案的情况，因此库存与去化周期存在一定的失真，此处库存仅供参考。







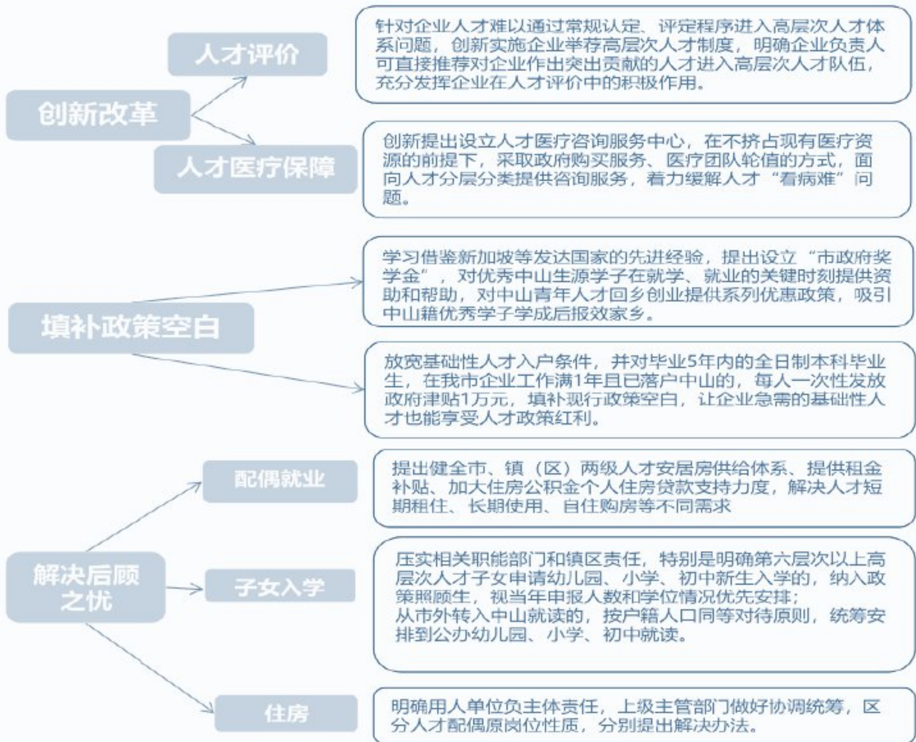
数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联研究


中山
Zhongshan

中山 \ 规划 —— 人才新政颁布，交通基建有序推进

- 2020年4月17日，中山发布《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》，《措施》共分七个部分、24条，从人才最关心关注的住房、入户、子女入学、配偶就业、医疗等方面，逐一提出保障措施，并对加大人才激励宣传力度、加强青年人才培育提出了创新措施。
- 中山在2020年交通方面取得比较可喜的进展，高速+轨道+跨海工程，各大项目均有序开展。

《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》



中山交通规划最新进展

线路	覆盖区域	最新进展
深中通道	深圳、中山	钢箱梁制造完成并通过验收，即将转入上部结构施工新阶段
深茂铁路	深圳、东莞、广州、中山、江门	深江段正式动工
南沙至中山高速公路	广州、中山	正式动工，预计2024年通车
广州地铁18号线外延线	广州、中山、珠海	将经翠亨新区马鞍岛，并有支线连通中山站
广中江高速	江门、佛山、中山、广州	2020年12月28日实现通车
广中珠澳高铁线路	广州、中山、珠海、澳门	2021年经过中山站
南沙港铁路	江门、中山、佛山、广州	将在民众、马鞍岛设站，计划2021年9月建成
西环高速项目	小榄、古镇、横栏、东升、西区、大涌、板芙、神湾、坦洲	拟于2022年通车
香海大桥工程	珠海、中山	2022年上半年将全线建成通车

资料来源:中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联研究

中山\土地 —— 供求量价上涨明显，热度集中部分镇区

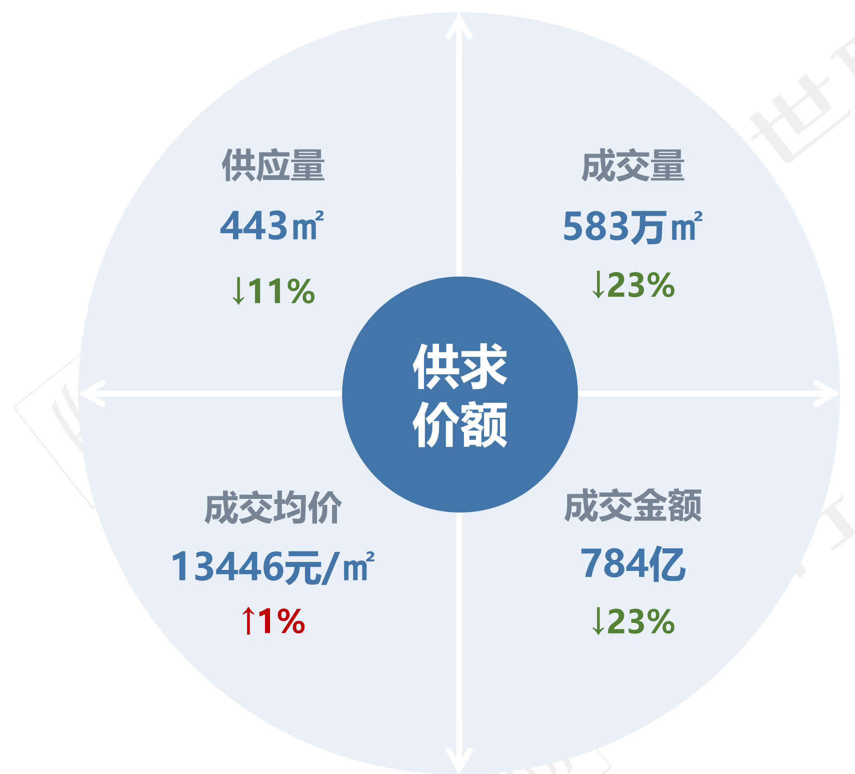
- 年度住宅土地成交溢价率为7.78%，由于集中马鞍岛和东区，起拍价提高较多，实际成交价格较去年同比上涨170.77%。
- 取地开发商仍以品牌为主，2020年出现部分新进入品牌，或为中山地产市场带来新气象。

2020年中山各镇区涉宅用地成交建面与成交占比

数据来源:中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联研究

中山\住宅 —— 下半年市场量价回暖显著，临深板块价格提升明显

- 2020年中山去化减缓，成交量下降，成交价格涨幅较小，主要是受上半年疫情影响。下半年，随着疫情常态化，市场回暖，量价齐涨。
- 2020年全年成交583万㎡，同比下降23%；住宅成交月度均价虽有波动，但成交均价为13446元/㎡，同比微增1%，全年呈现价涨量跌的态势。
- 热点区域集中临深板块，包括马鞍岛、火炬、南朗等，市场外向及城市级的热点规划，带来供应、成交、库存的三高态势。



2020年中山市住宅供求量价情况

中心组团（市场份额34%）
供应量 171万㎡ ↑5%
成交量 186万㎡ ↓16%
成交均价 14141元/㎡ ↓2%

东部组团（市场份额23%）
供应量 112万㎡ ↑33%
成交量 127.万㎡ ↓16%
成交均价 16485元/㎡ ↑4%

南部组团（市场份额21%）
供应量 60万㎡ ↓52%
成交量 118.万㎡ ↓37%
成交均价 12142元/㎡ ↓1%

东北组团（市场份额8%）
供应量 26万㎡ ↓13%
成交量 43万㎡ ↓25%
成交均价 10415元/㎡ ↓0.3%

西北组团（市场份额14%）
供应量 74.万㎡ ↓21%
成交量 77万㎡ ↓42%
成交均价 14849元/㎡ ↑20%

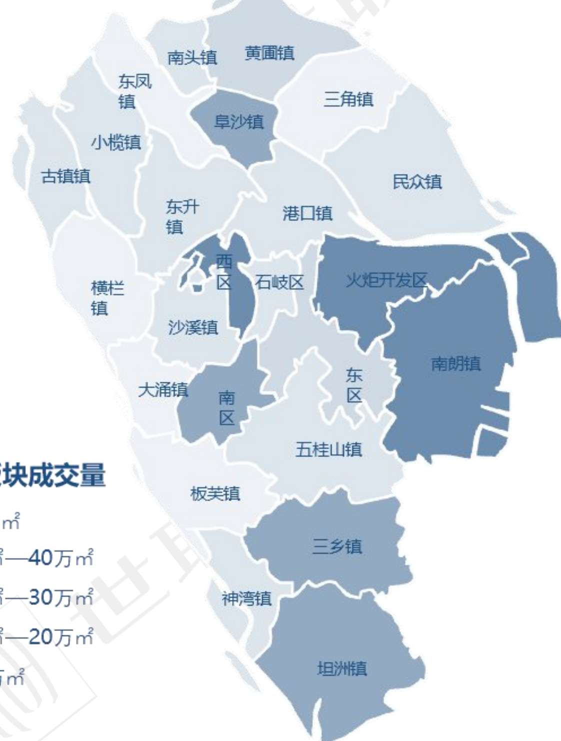
数据来源:中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联研究

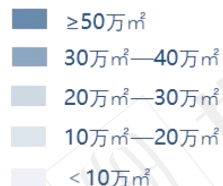
中山丨住宅——区域价值分化明显，临深板块及中心城区热度高企

- 全市成交价格在组团之间分化明显，临深板块和中心城区整体价格较高，基本在1.5万元/㎡以上，马鞍岛价格突破3万元/㎡；临珠的三坦片区和小榄、古镇等北部产业重镇价格稳定在1.2-1.3万元/㎡区间；未有明显规划利好的普通镇区，价格在万元以下，市场热度相对较低。
- **展望：**2021年临深、临珠区域仍为高供应区域，火炬存量较高，但保持较高的去化量，南朗库存量较少，新项目入市或将带动价格提升；三坦片区库存量高，将以去库存为主旋律，价格或将受压；马鞍岛、火炬、西区等热点版块品牌房企扎堆，项目品质逐渐提高，预判热点区域的量价表现向好。

2020年全市住宅用地成交热力图

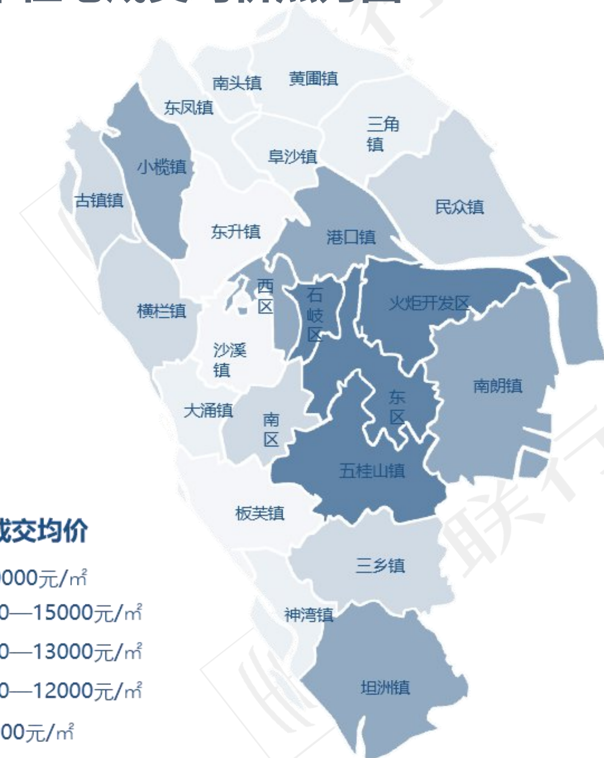
板块	2020年成交量
火炬	69.58
南朗	57.48
西区	52.03
三乡	49.59
坦洲	44.89
南区	37.69
阜沙	32.84
东区	26.34
黄圃	22.39
石岐	19.60
沙溪	18.99
民众	18.73
神湾	18.09
南头	17.46
古镇	15.75
小榄	15.11
五桂山	14.78
港口	14.33
东升	12.31
东凤	9.16
横栏	7.19
板芙	5.79
三角	2.33
大涌	0.28





2020全市住宅成交均价热力图

板块	2020年成交均价
东区	20787.75
火炬	17993.69
石岐	16329.97
五桂山	15790.51
南朗	14659.59
西区	14472.92
小榄	13767.12
坦洲	13529.32
港口	13331.73
古镇	12987.33
南区	12452.72
三乡	11892.05
民众	11754.59
横栏	11087.85
东升	10497.34
板芙	10455.09
沙溪	10066.03
神湾	9924.43
三角	9892.56
大涌	9677.12
东凤	9589.84
黄圃	9348.21
南头	8880.48
阜沙	8485.00

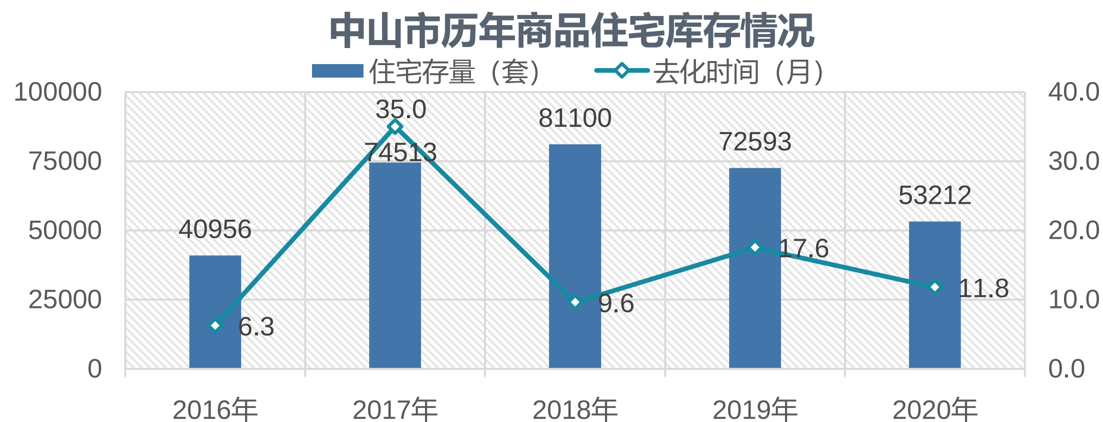


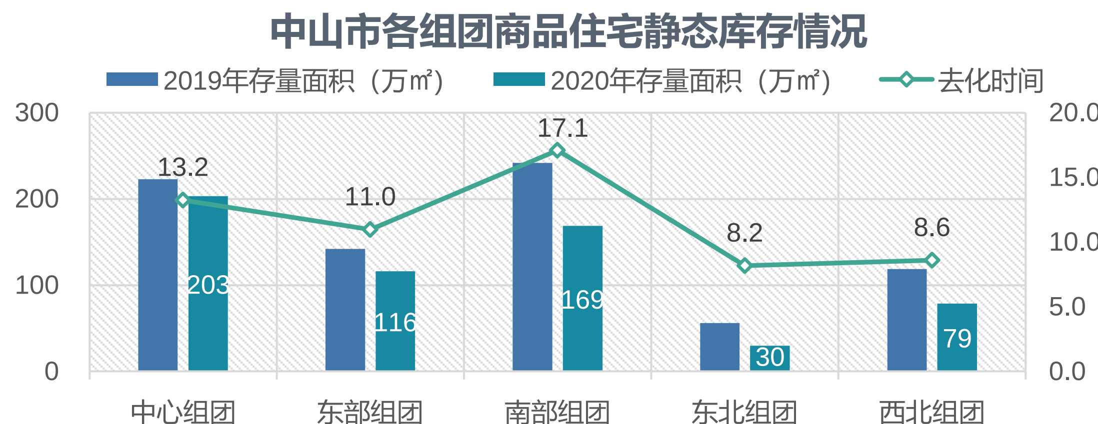


数据来源:中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联研究

中山 \ 库存 —— 库存去化有力，东部组团量价表现亮眼

- 2020年整体供销均有所下降，年初受疫情影响，整体供货节奏放缓，市场以消耗前期库存为主，下半年市场供销节奏恢复常态，去化周期降至12个月以内。库存的“三高”趋势，预期区域量价将稳步上涨。





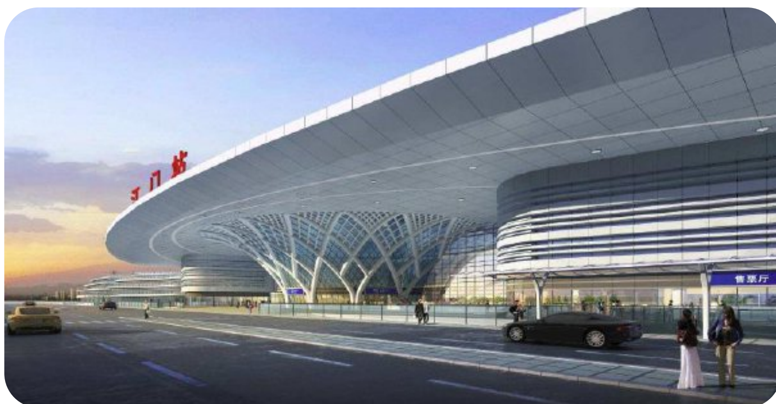


数据来源:中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联研究


江门
Jiangmen

江门 \ 规划 ——— 珠西枢纽江门站正式开通，多条线路建设提速

江门站于11月16日正式开通，这是广东省内第四大交通枢纽，缩短了江门与湾区城市的距离，推动江门融入湾区建设。同时连接的深茂线深江段、珠江肇高铁、广佛江珠城际线路建设速度加快。



江门站—广东第四大轨道交通枢纽

11月16日，位于新会的珠西综合交通枢纽**江门站正式开通**。珠西枢纽江门站是省内仅次于广州南站、深圳北站、佛山西站的第四大高铁站。其是连接**江湛铁路、广珠城际、广珠铁路**，以及**在建深江铁路、拟开工珠江肇铁路和规划中的深南高铁、广佛江珠城际**等多条轨道交通以及江门城市轨道交通线的交汇点。

广佛江珠城际



2020年，江门市成功推动广佛江珠城际纳入粤港澳大湾区城际铁路近期项目，并将于2022年动工建设，建成后，**江门市区到广州市区仅需30分钟**，且可与广州地铁及穗莞深线实现直接换乘，将促进江门与广深、珠海连接。

珠江肇高铁



珠江肇高铁位于广东省珠江三角洲地区，线路正线从深茂铁路区间引出，经江门、佛山、肇庆，终至珠三角机场站，项目计划开工时间是2020年12月。

深茂线深江段



深茂铁路，东起深圳机场东站，途经东莞虎门、广州南沙、中山、江门、阳江，终点茂名站，全长390.1公里。**2024年通车后江门到深圳仅需半小时，进入深圳半小时辐射圈。**

资料来源：媒体网站、世联研究

江门 \ 土地 ——— 三区土地量涨价跌，仅鹤山楼面地价上涨

- 全年住宅用地成交475㎡，同比下降3%，成交金额同比上升4% ;商办用地成交42㎡，同比大幅下降54%; 蓬江、江海、新会住宅用地供求上涨明显，其中新会成交量最大，江海成交量涨幅最高。恩平成交量价下跌幅度最大，仅有2宗迷你地块成交。价格方面，全市仅鹤山楼面地价上涨，其余均有不同程度下降。
- **展望：**东部区域受到规划利好及江门站开通，区域土地价值进一步凸显，预计未来仍是房企重点关注区域。

2020年江门各区涉宅用地成交建面与成交占比

开平市
成交金额 5.7亿元, ↓35%
成交面积 30万㎡ , ↑ 19%
楼面地价 1893元/㎡,↓ 45%

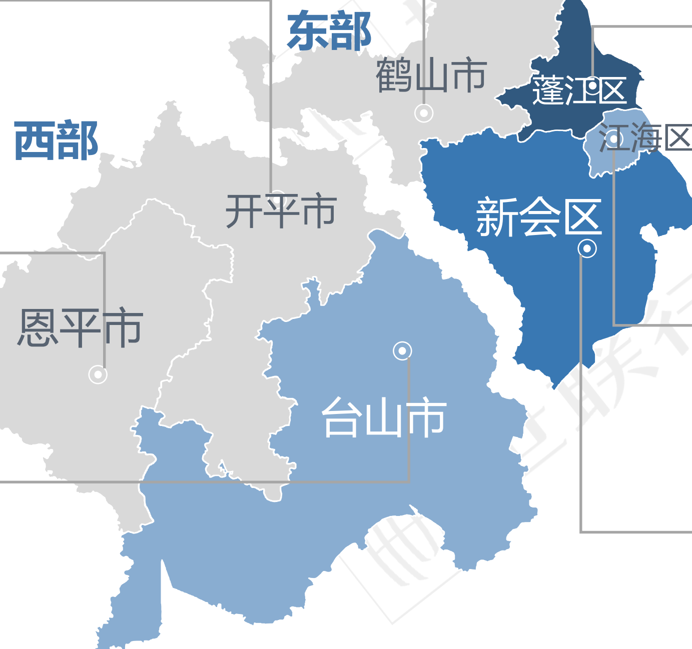
成交4宗
占比6%

恩平市
成交金额 0.1亿元, ↓98%
成交面积 2.2万㎡ , ↓ 97%
楼面地价 442元/㎡ , ↓ 43%

成交2宗
占比0.5%

台山市
成交金额11.4亿元, ↓7%
成交面积 53万㎡ , ↑ 14%
楼面地价 2146元/㎡ , ↓ 18%

成交6宗
占比11%



成交4宗
占比5%

鹤山市
成交金额 6.2亿元, ↓59%
成交面积 26万㎡ , ↓ 72%
楼面地价 2383元/㎡, ↑ 46%

成交11宗
占比38%

蓬江区
成交金额 78亿元, ↑19%
成交面积 183万㎡, ↑ 41%
楼面地价 4244元/㎡ , ↓ 16%

成交6宗
占比16%

江海区
成交金额 32亿元, ↑ 32%
成交面积 74万㎡, ↑ 61%
楼面地价 4287元/㎡, ↓ 18%

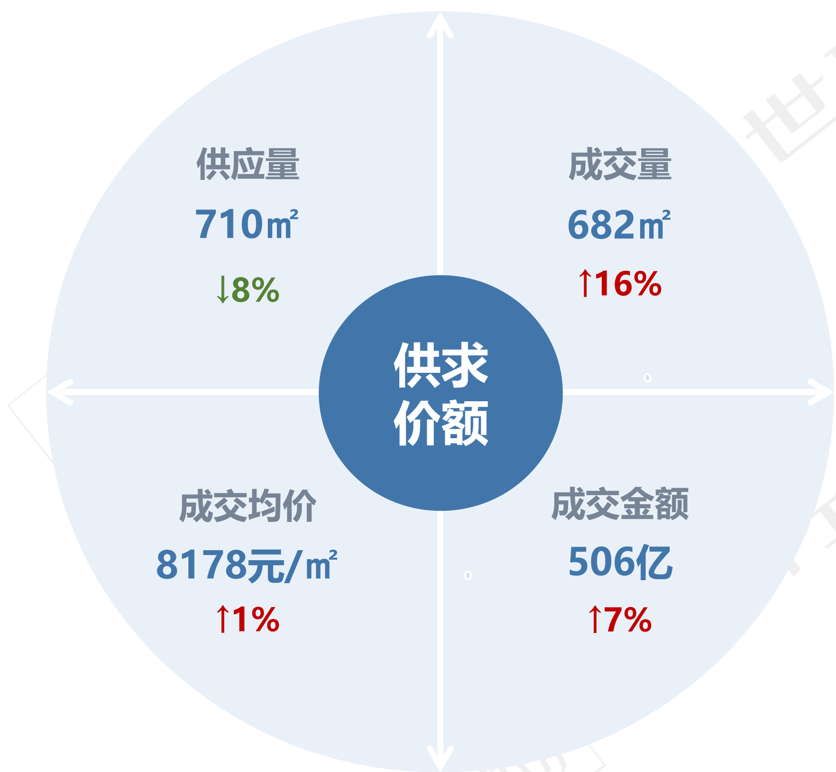
成交12宗
占比23%

新会市
成交金额 52亿元 , ↑ 47%
成交面积 108万㎡, ↑ 52%
楼面地价 4841元/㎡,↓ 17%

数据来源：江门房屋交易及产权管理信息平台、世联研究

江门\住宅 ——— 后三季度成交量持续上涨，价格保持稳定

- 2020年住宅整体供应有所放缓，同比下跌8%，成交量达到681.69万㎡，同比上升16%。一季度成交量下滑，后三季度成交量逐渐上涨，第四季度上涨至近两年成交量峰值，整体价格保持稳定。
- **展望：**2020年江门住宅市场成交量上涨，价格保持稳定，但库存量持续增加，未来去化压力增大，预计整体规模将保持稳定。



2020年江门市住宅供求量价情况

台山市（市场份额22%）
供应量 126万㎡，↓19%
成交量 152万㎡，↑51%
成交均价 6770元/㎡，↓3%

鹤山市（市场份额19%）
供应量 119万㎡，↓29%
成交量 131万㎡，↓7%
成交均价 7600元/㎡，↓1%

新会区（市场份额14%）
供应量 120万㎡，↑25%
成交量 94万㎡，↑9%
成交均价 10312元/㎡，11%

蓬江区（市场份额13%）
供应量 91万㎡，↑9%
成交量 92万㎡，↑61%
成交均价 10943元/㎡，↓2%

开平市（市场份额11%）
供应量 96万㎡，↓11%
成交量 78万㎡，↓3%
成交均价 7100元/㎡，↓4%

恩平市（市场份额11%）
供应量 85万㎡，↓8%
成交量 75万㎡，↑7%
成交均价 5639元/㎡，↓2%

江海区（市场份额9%）
供应量 73万㎡，↑40%
成交量 61万㎡，↑87%
成交均价 10197元/㎡，↓2%

数据来源：江门房屋交易及产权管理信息平台、世联研究

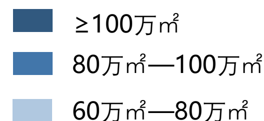
江门\住宅 ———江海、蓬江与台山成交放量，新会市均价领涨

- 2020年住宅市场台山供求量均为第一，蓬江、江海成交涨幅最明显，其中江海成交量涨幅全市最大。成交均价来看，全市仅新会价格上涨，其余各区有小幅度下滑，其中蓬江区价格为全市最高。
- **展望：**蓬江、江海及新会区域受规划利好及配套的落地，区域价值提升，且2021年仍有多个重点项目入市将刺激市场，但竞争也将进一步增大。

2020年全市住宅用地成交热力图

区域	2020年成交面积
台山市	152
鹤山市	131
新会区	94
蓬江区	92
开平市	78
恩平市	75
江海区	61

2020年板块成交量

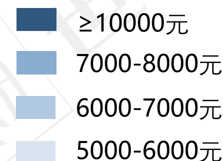


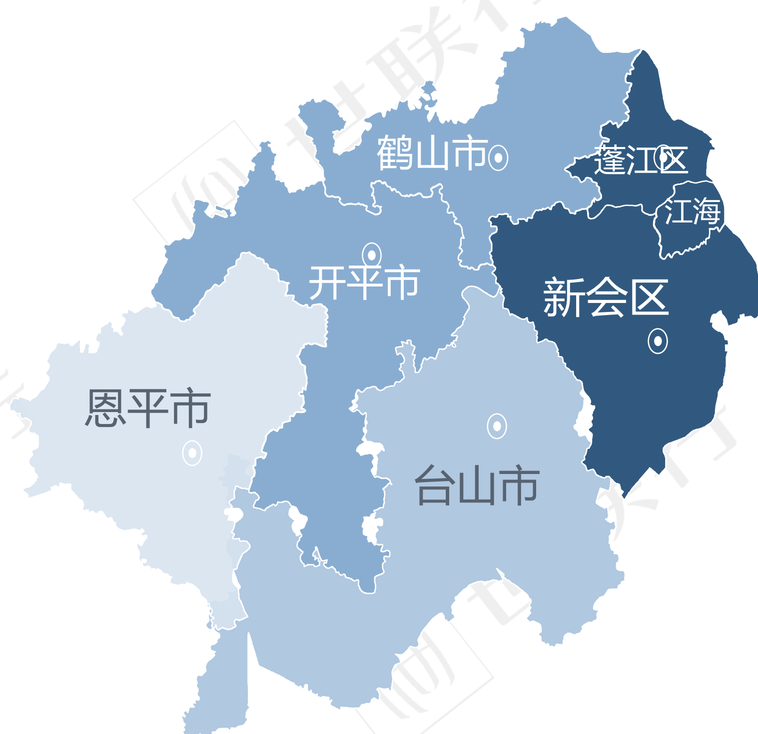


2020全市住宅成交均价热力图

区域	2020年成交均价
蓬江区	10943
新会区	10312
江海区	10197
鹤山市	7600
开平市	7100
台山市	6770
恩平市	5639

2020年板块成交量

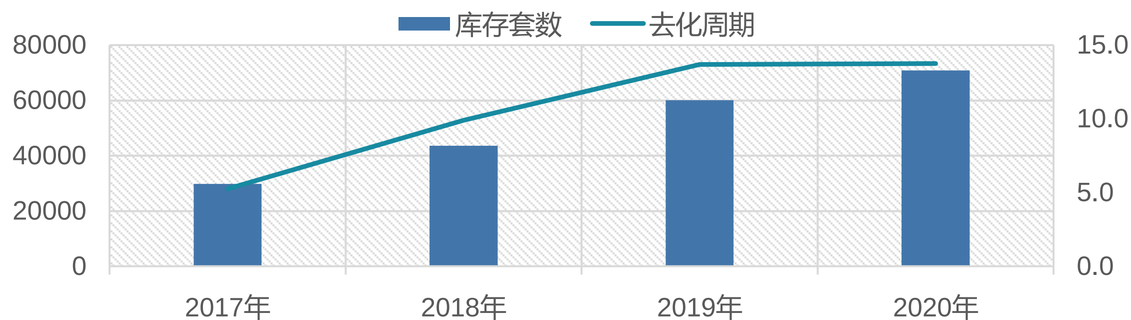


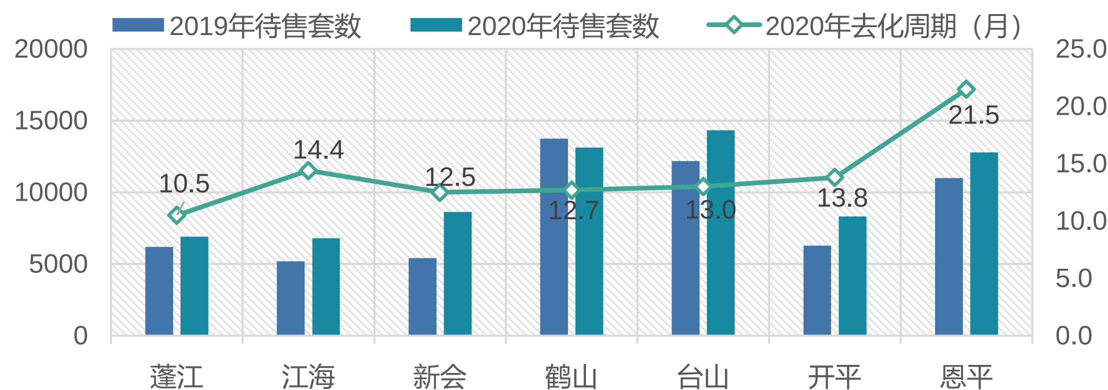


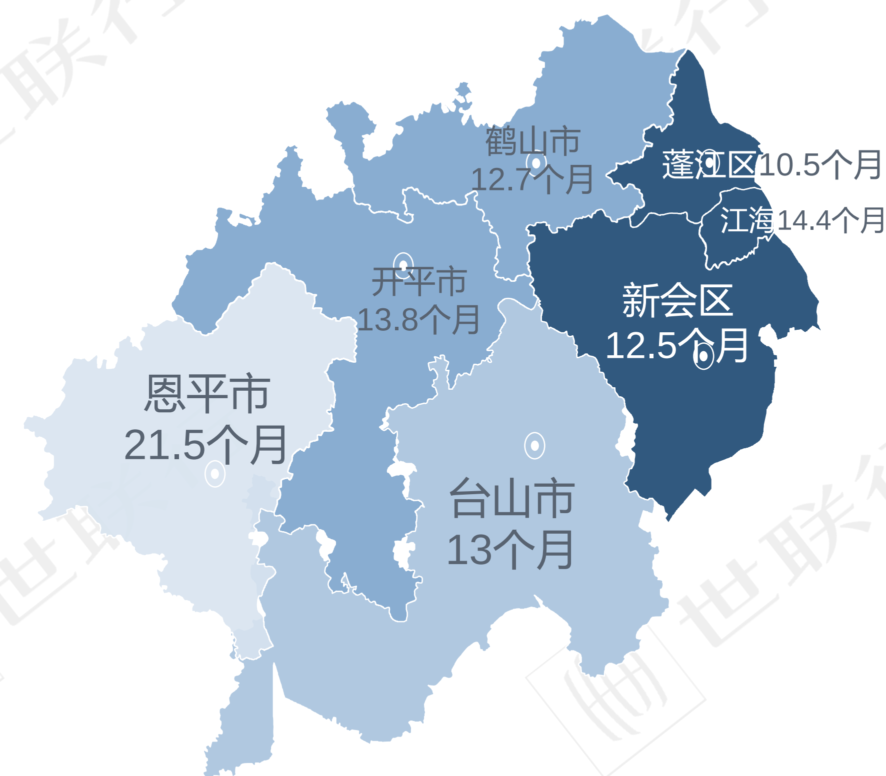
数据来源：江门房屋交易及产权管理信息平台、世联研究

江门\库存——整体库存偏高，西部组团去化将承压

- 2020年全市库存量集中在台山、恩平及鹤山，其中台山库存量最高。除鹤山外，其他区域2020年库存量均有不同程度的增加。恩平去化周期最长为21.5个月，库存压力较大，其他区域去化周期均在15个月以内。
- **展望：**鹤山、台山、开平及恩平区域库存积压，存在较大的去化压力，其中开平和台山2020年住宅用地规模增加，预计2021年库存将进一步增加。







数据来源：江门房屋交易及产权管理信息平台、世联研究